

AVENANT D'ETAPE ANRU HAUTEPIERRE



AVENANT N°3 : AVENANT D'ETAPE

A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE DE STRASBOURG SUR LE QUARTIER DE HAUTEPIERRE

SOMMAIRE

Article 1 : Parties à l'avenant	3
Article 2 : Identification de la convention initiale	3
Article 3 : Modifications successives.....	4
Article 4 : Objet de l'avenant.....	5
Article 5 : Modifications de la convention initiale	5
Article 6 : Date d'effet et mesure d'ordre	25
Article 7 : Annexes	25

Article 1 : Parties à l'avenant

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, établissement Public Industriel et Commercial de l'Etat, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 453 678 252, dont le siège est à Paris (6e), 69 bis rue de Vaugirard, 75 006 Paris,
Ci- après dénommée l'ANRU ou l'Agence,

Représentée par M. le Préfet du Bas-Rhin, délégué territorial,

ET :

La Communauté urbaine de Strasbourg, représentée par son président, ci après dénommée le porteur de projet,

ET :

La Communauté urbaine de Strasbourg,
La Ville de Strasbourg représentée par le Maire,
Ci-après dénommés les maîtres d'ouvrage,

ET :

Le Conseil Général du Bas-Rhin, représenté par son Président,
Le Conseil Régional d'Alsace, représenté par son Président,
La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur régional,
Ci après dénommés les co financeurs,

ET :

CUS Habitat, représenté par son Directeur Général,
La SIBAR, représentée par son Directeur Général,
Le Nouveau Logis de l'Est, représenté par son Directeur Général,
Ci après dénommés les bailleurs maîtres d'ouvrage,

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluri-annuelle de la Communauté Urbaine de Strasbourg sur le quartier de Hautepierre signée à Strasbourg le 15 décembre 2009.

Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	12 juin 2009	Avenant national au protocole de préconventionnement	Abondement de la subvention ANRU lié au plan de relance gouvernemental (+ 353 000 euros répartis sur 4 opérations)
2	5 décembre 2011	Avenant simplifié	<p>Modifications apportées au programme physique :</p> <p>1) <u>sous maîtrise d'ouvrage de CUS Habitat</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fongibilité de la ligne relative à la reconstitution de l'offre hors site Brasserie Kronenbourg de 60 logements en 4 lignes, - fongibilité des trois lignes relatives aux opérations de résidentialisation des secteurs Flaubert (19 entrées), Stendhal (20 entrées), Byron/Dostoïevski (14 entrées) en six lignes <p>2) <u>sous maîtrise d'ouvrage de NLE</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - transfert des travaux de reconfiguration des halls d'entrée initialement prévus au titre de l'opération de reconstitution de l'offre Maille Karine de 7 logements PLUS-CD et de 5 logements PLUS-CD vers l'opération de résidentialisation Maille Karine 126 logements et 123 logements - regroupement des opérations physiques de constructions neuves de 7 logements PLUS-CD à RDC K1 et de 5 logements PLUS-CD à RDC K2 en une opération physique de 12 logements PLUS-CD - regroupement des 2 opérations physiques de résidentialisation K1 et K2 en une seule opération physique - regroupement des 3 opérations physiques de constructions neuves locatives (3 PLUS, 3 PLUS-CD, 5 PLA-I) en une seule opération physique de construction de 11 logements <p>3) <u>sous maîtrise d'ouvrage de la CUS</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification du tracé du prolongement du tramway en cohérence avec les objectifs du PRU.

Article 4 : Objet de l'avenant

- Mise en conformité avec les nouvelles dispositions du règlement général paru au JO du 9 juillet 2011 et du règlement comptable et financier approuvé le 20 juin 2011.
- Présenter la stratégie d'intervention sur le quartier de HautePierre à long terme sur le plan urbanistique et patrimonial intégrant une analyse du peuplement (cf dossier en annexe).
- Conserver l'immeuble du 41 Bd Victor Hugo initialement prévu à la démolition (15 logements) qui n'apparaît plus nécessaire aux partenaires. La reconstitution de l'offre correspondante est maintenue pour contribuer à la reconstitution de l'offre du projet de rénovation urbaine du quartier de la Meinau.
- Améliorer, par une augmentation de l'enveloppe financière, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des résidentialisations et des réhabilitations restant à engager par CUS Habitat.
- Développer l'attractivité de l'équipement public « pôle de services » créé maille Catherine, dans un objectif de rayonnement au-delà du quartier de HautePierre, en proposant de nouveaux services aux habitants dans un objectif de mixité sociale.
- Améliorer les programmes d'aménagement des mailles par la mise en œuvre d'un nouveau système de collecte des déchets enterrée par la CUS, au bénéfice de l'ensemble des bailleurs et copropriétés des 3 mailles Karine, Catherine et Jacqueline.

Article 5 : Modifications de la convention initiale

La convention mentionnée à l'article 2 du présent avenant et modifiée par les avenants successifs listés à l'article 3 du présent avenant est modifiée dans les conditions ci- après :

Article 5.2 : L'article 1 du titre II de la convention – « le contenu du projet urbain » – est modifié comme suit :

Le programme initial de la convention prévoit la démolition de 169 logements par le bailleur CUS Habitat. Il est prévu de conserver l'immeuble situé maille Brigitte au 41 boulevard Victor Hugo car cette démolition n'apparaît plus prioritaire aux partenaires au regard de l'aménagement réalisé de la pépinière d'entreprises et du bon fonctionnement de l'immeuble. Le nombre de logements démolis s'élève donc à 154 logements.

En revanche, il est prévu de conserver le nombre de logements reconstitués (15 logements) afin de participer à la reconstitution de l'offre du quartier de la Meinau dans le respect de la règle du un pour un.

Le nombre de logements construits en accession à la propriété s'élève à 450 logements. Ces programmes sont destinés :

- aux habitants du quartier dans l'objectif d'offrir des parcours résidentiels aux personnes locataires des bailleurs sociaux,
- et à de nouveaux habitants dans une perspective de renouveau de la composition sociale de HautePierre.

Outre les dispositifs de commercialisation classique, une communication spécifique s'adressera aux habitants du quartier de HautePierre. Des réunions d'information sur l'accession à la propriété seront organisées par la Communauté Urbaine de Strasbourg, en appui aux promoteurs. L'information sera également diffusée via l'espace d'exposition du PRU de HautePierre et le journal de la rénovation urbaine.

En outre, les prix de sortie des nouveaux programmes sont maîtrisés, sur la base d'un objectif fixé par le promoteur, et sur lequel il s'est engagé à l'issue d'une procédure de consultation lancée par la CUS. Les prix de sortie sont situés dans une fourchette de 2600€/m² SHAB à 2850€/m² SHAB en TVA 19,6%, ils se placent en deçà du prix de vente moyen d'un logement neuf à Strasbourg, situé à hauteur de 3 360€/m², et visent donc les ménages à revenus intermédiaires. Parmi ces nouveaux programmes, 30 logements seront réalisés par l'opérateur « Habitat de l'III » dans le cadre d'un dispositif d'accession sociale sécurisée (prix de sortie situés entre 2000€/m² SHAB à 2450€/m² SHAB). Enfin, au sein de la convention ANRU HautePierre, 57 logements pourront bénéficier de l'aide de l'ANRU à l'accession à la propriété (opérations Pierres et Territoires/SIBAR et NLE).

Les opérations concernées et leurs échéanciers sont précisés dans la stratégie urbaine et patrimoniale de long terme en annexe (partie III, page 32).

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent avenant est celui examiné le 15 avril 2013 par le Comité d'Engagement de l'ANRU.

Article 5.5 : Les sous-articles de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvées par l'ANRU » – sont modifiés comme suit :

L'état d'avancement opérationnel du projet fait apparaître des économies de subventions réalisées sur les opérations suivantes :

démolitions de logements sociaux

libellé de l'opération	maître d'ouvrage	nb logts	coût TTC de l'opération	assiette de calcul de la subvention	montant subvention ANRU	économie réalisée ANRU	montant subvention CUS	économie réalisée CUS	montant subvention CG	économie réalisée CG	montant subvention CR	économie réalisée CR
41 bd Victor Hugo	CUS Habitat	15	605 898	605 898	529 323		30 447		29 795		16 333	
41 bd Victor Hugo	CUS Habitat	15	605 898	605 898	529 323	529 323	30 447	30 447	29 795	29 795	16 333	16 333
75 Place Buchner	CUS Habitat	30	898 911	898 911	730 617		77 037		58 591		32 666	
75 Place Buchner	CUS Habitat	30	668 820	668 820	540 137	190 480	28 943	48 094	46 577	12 014	19 919	12 747
total économie réalisée						719 803		78 541		41 809		29 080

constructions de logements sociaux

libellé de l'opération	maitre d'ouvrage	nb logts	coût TTC de l'opération	assiette de calcul de la subvention	montant subvention ANRU	économie réalisée ANRU	montant subvention CUS	économie réalisée CUS	montant subvention CG	économie réalisée CG	montant subvention CR	économie réalisée CR
ZAC Etoile	CUS Habitat	48	7 920 000	7 920 000	1 175 400		392 579		127 602		241 921	
ZAC Etoile (26 PLUS - 22 PLA-I)	CUS Habitat	48	7 969 241	7 969 241	916 124	259 276	320 133	72 446	162 600		252 580	
AA rue François Villon	Persp. Habitat	1	219 850	219 850	25 698				15 000		8 384	
AA rue François Villon	Persp. Habitat	1	218 693	218 693	25 698	0			0	15 000	0	8 384
Maille Karine 12 PLUS CD K1 K2	NLE	12	1 129 379	1 129 379	135 947		73 176		32 600		41 400	
Maille Karine 12 PLUS CD K1 K3	NLE	12	915 007	915 007	135 947	0	73 176	0	30 200	2 400	36 000	5 400
Maille Karine 11 logements CN locatives	NLE	11	1 574 184	1 574 184	172 000		60 217		77 372		37 950	
Maille Karine 11 logements CN locatives	NLE	11	1 574 184	1 574 184	172 000	0	60 217	0	30 420	46 952	37 950	0
total économie réalisée						259 276	72 446		64 352		13 784	

résidentialisations

libellé de l'opération	maitre d'ouvrage	nb logts	coût TTC de l'opération	assiette de calcul de la subvention	montant subvention CG	économie réalisée CG
Résidentialisations	CUS Habitat	1759	5 297 851	5 297 851	953 613	
Résidentialisations	CUS Habitat	1759	7 855 000	7 855 000	622 058	331 555
total économie réalisée						331 555

aménagements

libellé de l'opération	maitre d'ouvrage	coût TTC de l'opération	assiette de calcul de la subvention	montant subvention ANRU	économie réalisée ANRU	montant subvention CG	économie réalisée CG	montant subvention CR	économie réalisée CR	
avenue Molière	CUS	2 943 950	2 461 497	369 225		246 149				
avenue Molière	CUS	1 643 650	1 374 289	206 143	163 082	137 428	108 721			
avenue Corneille	CUS	3 376 624	2 823 265	423 490		282 327				
avenue Corneille	CUS	1 663 908	1 391 227	208 684	214 806	139 123	143 204			
Porte Ouest	CUS	2 287 300	1 912 458	286 868		191 246				
Porte Ouest	CUS	1 294 371	1 082 250	162 337	124 531	108 225	83 021			
Réaménagement maille Karine	CUS	2 094 630	1 751 363	262 704		175 136				
Réaménagement maille Karine	CUS	1 193 387	997 815	149 672	113 032	99 782	75 354			
avenue Molière	VILLE	822 500	687 709	103 156				23 955		
avenue Molière	VILLE	428 100	357 943	53 691	49 465			10 738	13 217	
avenue Corneille	VILLE	826 000	690 635	103 595				22 324		
avenue Corneille	VILLE	362 000	302 676	45 401	58 194			9 080	13 244	
Porte Ouest	VILLE	435 760	384 348	54 652				5 173		
Porte Ouest	VILLE	284 860	238 177	35 727	18 925			3 382	1 791	
Réaménagement maille Jacqueline	VILLE	1 823 879	91 973	229 876				153 314		
Réaménagement maille Jacqueline	VILLE	1 631 749	1 364 339	204 651	25 225			136 434	16 880	
Petit bois	VILLE	340 000	284 281	71 070				42 642		
Petit bois	VILLE	258 669	216 278	47 527	23 543			28 516	14 126	
démolition passerelle avenue Racine	SERS	50 000	41 806	12 500						
démolition passerelle avenue Racine	SERS	37 300	31 394	7 849	4 651					
Piste BMX	VILLE	50 000	41 806					6 271		
Piste BMX	VILLE	50 000	41 806					6 259	12	
Réhabilitation place du mailion	VILLE	86 291	72 150					10 822		
Réhabilitation place du mailion	VILLE	86 291	72 150					10 427	395	
total économie réalisée						795 454	410 300		59 665	

équipements

libellé de l'opération	maitre d'ouvrage	coût TTC de l'opération	assiette de calcul de la subvention	montant subvention ANRU	économie réalisée ANRU	montant subvention CG	économie réalisée CG	montant subvention CR	économie réalisée CR	
maille Jacqueline : gymnase	VILLE	4 755 000	3 975 753	954 181		288 320				
maille Jacqueline : gymnase	VILLE	4 600 000	3 846 154	923 077	31 104	299 303				
maille Jacqueline : jardin participatif	VILLE	110 000	91 973	9 406				5 644		
maille Jacqueline : jardin participatif	VILLE	92 866	74 325	9 001	405			5 402	242	
maille Eléonore gpe scolaire maternelle A cour	VILLE	135 000	112 876	28 219						
maille Eléonore gpe scolaire maternelle A cour	VILLE	131 773	110 178	27 545	674					
Maille Eléonore : jardin participatif	VILLE	27 976	23 391	4 678						
Maille Eléonore : jardin participatif	VILLE	25 757	21 384	4 056	622					
maille Catherine : espace multi accueil	VILLE	654 932	547 602	136 091		101 433				
maille Catherine : espace multi accueil	VILLE	654 932	547 602	136 091	0	96 533	4 900			
plaine sportive : terrains de jeux et d'aventures	VILLE	650 000	543 478	73 161		46 823				
plaine sportive : terrains de jeux et d'aventures	VILLE	650 000	543 478	73 161	0	29 900	16 923			
maille Eléonore : espace famille	VILLE	699 999	585 283	142 224		93 645				
mailles Eléonore : espace famille	VILLE	699 999	585 283	142 224	0	34 228	59 417			
plaine sportive : vestiaire vélodrome	VILLE	60 000	50 167	11 234		8 027				
plaine sportive : vestiaire vélodrome	VILLE	53 742	44 935	11 234	0	7 190	837			
maille Catherine : CMS	VILLE	1 024 376	856 502	214 126		353 869				
maille Catherine : CMS	VILLE	1 024 376	856 502	214 126	0	341 681	12 188			
maille Eléonore : école maternelle B	VILLE	342 056	286 000	71 500		47 402				
maille Eléonore : école maternelle B	VILLE	342 056	286 000	71 500	0	47 256	146			
maille Eléonore : école maternelle A	VILLE	342 056	286 000	71 500		47 402				
maille Eléonore : école maternelle A	VILLE	342 056	286 000	71 500	0	47 256	146			
maille Karine : école maternelle	VILLE	1 149 999	961 538	143 180		80 268				
maille Karine : école maternelle	VILLE	1 149 999	961 538	143 180	0	80 268				
total économie réalisée						32 805	174 825		242	

ingénierie et conduite de projet

libellé de l'opération	maitre d'ouvrage	coût TTC de l'opération	assiette de calcul de la subvention	montant subvention ANRU	économie réalisée ANRU	montant subvention CUS	économie réalisée CUS	montant subvention CG	économie réalisée CG
étude de réaménagement d'ensemble - maille Karine	CUS Habitat	20 000	20 000	6 000		2 000			
étude de réaménagement d'ensemble - maille Karine	CUS Habitat	19 734	19 734	5 920	80	0	2 000		
conduite de projet	CUS Habitat	478 400	400 000	80 000		40 000			
conduite de projet	CUS Habitat	425 295	425 295	80 000	0	0	40 000		
actions de communication	CUS	136 975	114 528	57 264					
actions de communication	CUS	38 940	38 640	16 154	41 110				
communication information	CUS	358 800	300 000	150 000					
communication information	CUS	291 226	291 226	145 613	4 387				
études juridiques et opérationnelles	CUS	101 459	84 932	42 416					
études juridiques et opérationnelles	CUS	53 765	53 765	22 477	19 939				
étude de montage pépinière d'entreprises	CUS	39 946	39 946					5 000	
étude de montage pépinière d'entreprises	CUS	39 946	39 946					0	5 000
total économie réalisée					65 516		42 000		5 000

Les modifications de l'échéancier du projet, reportées sur le plan ci-après sont les suivantes :

M.O		planning initial			planning révisé			Commentaires
		début	fin	durée en semestre	début	fin	durée en semestre	
CUS Hab	démolition maille Jacqueline : 85,86,87 Place Buchner	30/06/13	30/06/14	2	30/06/13	31/12/14	3	allongement de la durée de l'opération
CUS Hab	reconstitution de l'offre opération ZAC Etoile	31/12/11	30/06/13	3	30/06/13	30/06/15	4	retard dans la programmation de la reconstitution de l'offre
CUS Hab	Brasseries Cronenbourg îlot F2	31/12/11	30/06/13	3	30/06/14	31/12/15	3	
CUS Hab	réhabilitation maille Catherine : secteur Stendhal	31/12/12	30/06/14	3	31/12/12	31/12/14	4	allongement de la durée de l'opération
CUS Hab	résidentialisation maille Karine : 13 à 17 bd Musset - 18 à 20 Ronsard	31/12/12	31/12/13	2	31/12/12	30/06/14	3	durée de l'opération allongée d'un semestre
CUS	aménagement avenue Tolstoi	31/12/12	31/12/13	2	30/06/13	31/12/14	3	calendrier recalé en raison de l'opération du pôle de services
CUS	avenue Shakespeare	30/06/12	30/06/13	2	31/12/12	30/06/14	3	décalage d'un semestre (mise au point du projet avec le CHU)
CUS	avenue Cervantes	31/12/12	31/12/13	2	30/06/13	31/12/14	3	durée de l'opération allongée d'un semestre
VILLE	avenue Tolstoi	31/12/12	31/12/13	2	30/06/13	31/12/14	3	calendrier recalé en raison de l'opération du pôle de services
VILLE	avenue Shakespeare	30/06/12	30/06/13	2	31/12/12	30/06/14	3	décalage d'un semestre (mise au point du projet avec le CHU)
VILLE	avenue Cervantes	31/12/12	31/12/13	2	30/06/13	31/12/14	3	durée de l'opération allongée d'un semestre
VILLE	Réaménagement maille Catherine	31/12/11	31/12/14	6	31/12/12	31/12/15	6	impact pôle de service décalage du planning
CUS	Réaménagement maille Catherine	31/12/11	31/12/14	6	31/12/12	31/12/15	6	impact pôle de service décalage du planning
SIBAR	démolition mise en sécurité silo 4	31/12/10	31/12/11	2	31/12/13	31/12/14	2	recalage du calendrier en deux phases de commercialisation lot sud et lot nord
VILLE	équipement Pôle de services	30/06/12	30/06/14	4	31/12/12	31/12/14	4	décalage de l'opération en raison de la maîtrise foncière
	Maille Eléonore : terrain multisports	30/06/12	30/06/13	2	30/06/13	30/06/14	2	décalage de l'opération suite au repositionnement de l'équipement en cœur de maille
SERS	aménagement espaces commerciaux maille Brigitte : ZFU Dante	30/06/12	31/12/13	3	31/12/13	31/12/15	4	décalage de l'opération en raison de l'absence de preneurs
SIBAR	maille Jacqueline : commerce Cervantes	31/12/11	30/06/13	3	30/06/13	31/12/15	5	décalage de l'opération en raison de l'avancement de la commercialisation
NLE	accession sociale maille Karine	30/06/11	31/12/12	3	30/06/12	31/12/13	3	décalage de l'opération : lancement de la commercialisation au 1er semestre 2012
SIBAR	maille Jacqueline	31/12/11	30/06/13	3	30/06/13	31/12/15	5	décalage de l'opération : lancement de la commercialisation au printemps 2013



L'article 4.2 du titre II de la convention – «4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social » – est modifié comme suit :

Sous maîtrise d'ouvrage de CUS Habitat :

Démolition de logements sociaux

1. L'opération « 41 Victor Hugo» est supprimée.

Le programme de démolition de la convention initiale prévoyait de démolir cet immeuble (15 logements) situé maille Brigitte, à proximité de la pépinière d'entreprises, afin d'élargir le parking de la pépinière. Cette démolition n'apparaît plus pertinente aux partenaires du projet, au regard de l'aménagement réalisé de la pépinière d'entreprises et du bon fonctionnement de l'immeuble.

Reconstitution de l'offre locative sociale démolie dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, résidence sociale)

Sous maîtrise d'ouvrage de CUS Habitat :

2. L'opération « ZAC de l'Etoile » est modifiée.

Au vu de l'état d'avancement du projet, CUS Habitat propose une fongibilité de la ligne opération « ZAC de l'Etoile » (48 logements) en 3 lignes distinctes soit 14 logements (8 PLUS et 6 PLAI), 16 logements (9 PLUS et 7 PLA-I) et 18 logements (9 PLUS et 9 PLA-I). Chacune des lignes correspond à un lot dans l'opération ZAC Etoile.

Le nombre de PLUS CD est réduit par CUS Habitat (28 PLUS CD supprimés, et reventilés en 15 PLUS et 13 PLAI), pour prendre en compte le décalage du planning du programme :

- la conservation des 15 logements du 41 bd Victor Hugo (ce qui réduit d'autant les droits à construire en PLUS CD : 15 PLUS CD supprimés, reventilés en 15 PLUS) ;
- le maintien d'une offre à bas loyer avec 13 PLAI afin de garantir une mixité sociale dans le nouveau programme et répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

Outre la diminution du nombre de PLUS CD, plusieurs démarches sont engagées pour atteindre les objectifs de relogement dans le neuf : des opérations tiroirs, lorsqu'elles sont possibles, sont réalisées, la démarche inter-bailleurs se poursuit sous le pilotage de la CUS, ainsi qu'une réflexion sur la diminution du reste à charge dans les opérations neuves dans le cadre d'un groupe de travail inter-bailleur. Par ailleurs, les ménages habitant dans la ZUS de Hautepierre, sous plafond de ressources PLAI, non concernés par les démolitions, mais déménageant dans des logements reconstitués dans le cadre du PRU de Hautepierre pourront être comptabilisés dans l'atteinte de l'objectif.

Par ailleurs, compte tenu du retard dans le planning prévisionnel de la reconstitution de l'offre dans l'opération ZAC Etoile, en raison des études de dépollution du site engagées et de la négociation foncière entre la SERS, aménageur, et CUS Habitat, en cours actuellement, il est acté que le démarrage de l'opération est décalé de 3 semestres afin de garantir sa réalisation dans le cadre de la convention ANRU.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Montant subvention ANRU	Montant subvention CUS	Montant subvention CG	Montant subvention CR	Année démarrage	Semestre démarrage
ZAC Etoile (48 logts)	CUS Habitat	7 920 000	1 175 400	392 579	127 602	241 920	2011	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Montant subvention ANRU	Montant subvention CUS	Montant subvention CG	Montant subvention CR	Année démarrage	Semestre démarrage
ZAC Etoile SF VEFA PeT (9 PLUS - 7 PLA-I)	CUS Habitat	2 615 000	278 644	96 312	55 800	79 806	2013	1
ZAC Etoile SF VEFA Immo Des Quais (8 PLUS - 6 PLA-I)	CUS Habitat	2 300 000	240 596	81 837	46 080	68 070	2013	1
ZAC Etoile SF/MO Directe (9 PLUS - 9 PLA-I)	CUS Habitat	3 180 000	396 884	141 984	60 720	104 704	2013	1

3. L'opération « Brasseries Kronenbourg ilot F2 » est modifiée.

Au vu du retard du planning prévisionnel de la reconstitution de l'offre de logements en raison de la complexité de l'opération qui prévoit la construction d'un parking souterrain mutualisé, et engage des études pour le raccordement à un réseau de chaleur, le démarrage de l'opération est décalé de 5 semestres afin de garantir son engagement dans le cadre de la convention ANRU.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Brasserie Kronenbourg Ilot F2	CUS Habitat	2 640 000	20	482 800	2011	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Brasserie Kronenbourg Ilot F2	CUS Habitat	2 640 000	20	482 800	2014	1

4. L'opération « Charmille » est modifiée afin d'augmenter la participation de la Région Alsace, dans le respect de son plafond global d'intervention.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Montant subvention CR	Année démarrage	Semestre démarrage
Opération Charmille	CUS Habitat	3 800 000	3,31	126 000	2011	1

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Montant subvention CR	Année démarrage	Semestre démarrage
Opération Charmille	CUS Habitat	3 800 000	3,75	142 333	2011	1

5. Maintien du nombre des reconstitutions de l'offre malgré la conservation du 41 bd Victor Hugo.

La construction des 15 logements qui venaient compenser la démolition de l'immeuble situé au 41 bd Victor Hugo est maintenue pour contribuer à la reconstitution de l'offre du quartier de la Meinau. Ainsi, le nombre des reconstructions sur la base de laquelle a été établi le plan de financement initial reste inchangé soit au total 169 logements.

Réhabilitation

6. Les opérations de réhabilitations de CUS Habitat situées maille Jacqueline au 21,25,26 place Byron, 27,28,29 Bd Dostoïevski (123 logements) et maille Catherine 36 à 40 Bd Balzac, 41 à 44 Place Stendhal (163 logements).

Ces deux opérations restent à être engagées par CUS Habitat. L'élaboration des projets a pris en compte les recommandations formulées lors du Pôle Appui Opérationnel de l'ANRU afin de développer la qualité architecturale des projets, dans un souci de différenciation des ensembles résidentiels, et de changement d'image. Des paraboles collectives seront intégrées au projet, afin d'éviter des paraboles individuelles sur la façade rénovée. Les objectifs de développement durable sont également réaffirmés du point de vue de l'isolation thermique des bâtiments.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Nb de logts	Assiette de calcul de la subv.	Taux subv. ANRU	Montant subvention ANRU	Montant subvention CUS	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Jacqueline 21,25,26 place Byron,27,28,29 bd Dostoïevski	CUS Habitat	129	1 225 500	23,78	291 375	100 878	2012	2
Maille Catherine 36 à 40 Bd Balzac, 41 à 44 Place Stendhal	CUS Habitat	163	1 548 500	23,22	359 625	127 466	2012	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Nb de logts	Assiette calcul de la subv.	Taux subv.	Montant subvention ANRU	Montant subvention CUS	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Jacqueline 21,25,26 place Byron,27,28,29 bd Dostoïevski	CUS Habitat	129	2 205 060	17,26	380 526	137101	2012	2
Maille Catherine 36 à 40 Bd Balzac, 41 à 44 Place Stendhal	CUS Habitat	153	2 902 000	18,25	529 750	163 689	2012	2

Résidentialisation

7. Les opérations de résidentialisations de CUS Habitat sont modifiées.

L'intervention du Pôle Appui Opérationnel de l'ANRU, demandée par CUS Habitat sur la réhabilitation des immeubles Maille Karine, a préconisé une approche plus qualitative sur les résidentialisations afin d'apporter une amélioration notable du cadre de vie dans le quartier.

Ainsi, le projet initialement prévu, basé sur un coût de 3 000€ au logement, a pris en compte cette recommandation, afin de garantir la qualité du traitement des limites et des aménagements. Il a été acté, en conséquence, d'augmenter cette base à 4 000€ au logement. En complément, la CUS prend à sa charge dans le cadre des interventions sur l'espace public un certain nombre de coût (murs bahuts, déplacement de réseau,...), afin d'affecter cette dépense à une intervention réellement qualitative sur l'aménagement des pieds d'immeubles.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Nb de logts	Assiette de calcul de la subv.	Taux subv. ANRU	Montant subvention ANRU	Montant subvention CUS	Montant subvention CG	Année démarrage	Semestre démarrage
Secteur Musset Maille Karine	CUS Habitat	218	654 000	50	327 000	58 860	117 720	2012	2
Secteur Dostoïevski Maille Jacqueline	CUS Habitat	153	459 000	50	229 500	41 310	82 620	2012	2
Secteur Buchner Maille Jacqueline	CUS Habitat	219	677 851	50	338 926	61 007	122 013	2013	1
Secteur Flaubert T1 Maille Catherine	CUS Habitat	179	537 000	50	268 500	48 330	96 600	2013	2
Secteur Flaubert T2 Maille Catherine	CUS Habitat	187	561 000	50	280 500	50 490	100 980	2013	2
Secteur Ronsard Maille Karine	CUS Habitat	146	438 000	50	219 000	39 420	78 840	2013	2
Secteur Stendhal T1 Maille Catherine	CUS Habitat	163	489 000	50	244 500	44 010	88 020	2013	2
Secteur Stendhal T2 Maille Catherine	CUS Habitat	181	543 000	50	271 500	48 870	97 740	2013	2
Secteur Dostoïevski Place Byron	CUS Habitat	184	552 000	50	276 000	49 680	99 360	2013	2
Secteur Byron – Maille Jacqueline	CUS Habitat	129	387 000	50	193 500	34 830	69 660	2013	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Nb de logts	Assiette calcul de la subv.	Taux subv.	Montant subvention ANRU	Montant subvention CUS	Montant subvention CG	Année démarrage	Semestre démarrage
Secteur Musset Maille Karine	CUS Habitat	218	872 000	50	436 000	87 200	37 640	2012	2
Secteur Dostoïevski Maille Jacqueline	CUS Habitat	153	612 000	50	306 000	61 200	29 218	2012	2
Secteur Buchner Maille Jacqueline	CUS Habitat	219	876 000	50	438 000	87 600	87 600	2013	1
Secteur Flaubert T1 Maille Catherine	CUS Habitat	179	716 000	50	358 000	71 600	71 600	2013	2
Secteur Flaubert T2 Maille Catherine	CUS Habitat	187	748 000	50	374 000	74 800	74 800	2013	2
Secteur Ronsard Maille Karine	CUS Habitat	146	584 000	50	292 000	58 400	58 400	2013	2
Secteur Stendhal T1 Maille Catherine	CUS Habitat	163	652 000	50	326 000	65 200	65 200	2013	2
Secteur Stendhal T2 Maille Catherine	CUS Habitat	181	724 000	50	362 000	72 400	72 400	2013	2
Secteur Dostoïevski Place Byron	CUS Habitat	184	736 000	50	368 000	73 600	73 600	2013	2
Secteur Byron – Maille Jacqueline	CUS Habitat	129	516 000	50	258 000	87 600	87 600	2013	2

L'article 4.4 du titre II de la convention – «L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements publics » – est modifié comme suit :

Aménagement et création des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de la CUS et Ville

Les projets d'aménagement des avenues Tolstoï, Shakespeare et Cervantès étant assujettis à la réalisation des opérations « pôle de services », nouvel accès au Centre Hospitalier Universitaire – porté par le CHU- et la construction d'un programme de logements sociaux et d'accession aidée à la propriété sont décalé d'un semestre chacun.

L'opération « Réaménagement maille Catherine » assujettie à la réalisation du pôle de service est, quant à elle décalée de deux semestres.

1. Les opérations avenues Tolstoï, Shakespeare et Cervantès sont modifiées.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Avenue Tolstoï	CUS	739 549	15	110 932	2012	2
Avenue Tolstoï	VILLE	206 605	15	30 990	2012	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Avenue Tolstoï	CUS	907 286	15	136 090	2013	1
Avenue Tolstoï	VILLE	206 605	15	30 990	2013	1

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Avenue Shakespeare	CUS	731 062	15	109 659	2012	1
Avenue Shakespeare	VILLE	190 886	15	28 632	2012	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Avenue Shakespeare	CUS	898 801	15	134 817	2012	2
Avenue Shakespeare	VILLE	190 886	15	28 632	2012	2

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Avenue Cervantès	CUS	935 953	15	140 392	2012	2
Avenue Cervantès	VILLE	211 773	15	31 765	2013	1

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Avenue Cervantès	CUS	935 953	15	140 392	2013	1
Avenue Cervantès	VILLE	211 773	15	31 765	2013	1

2. L'opération « réaménagement de la Maille Catherine » est modifiée.

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Réaménagement Maille Catherine	CUS	2 109 385	15	316 407	2011	2
Réaménagement Maille Catherine	VILLE	1 220 957	15	183 143	2011	2

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Réaménagement Maille Catherine	CUS	2 673 766	15	401 065	2012	2
Réaménagement Maille Catherine	VILLE	1 220 957	15	183 143	2012	2

Aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la SIBAR

Les opérations de rénovation et mise en sécurité des silos 4 et 5 font l'objet d'une reformulation comme suit : « maille Jacqueline, extension et restructuration du silo 5 » et « maille Jacqueline, démolition partielle et restructuration du silo 4 »

En effet, le silo 5 est aujourd'hui couvert par un parking aérien qui sera protégé par une toiture pour permettre une meilleure intégration paysagère en lien avec les projets environnants.

Le silo 4 devant être partiellement démolit lors de l'opération de construction de logements en accession à la propriété dont la commercialisation n'est envisagée qu'après la réalisation de l'opération de construction au sud de l'avenue, il a été acté de surseoir à son démarrage 6 semestres.

3. L'opération « Maille Jacqueline : rénovation et mise en sécurité silo 5 » est modifiée.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Jacqueline : Rénovation et mise en sécurité silo 5	SIBAR	1 334 269	20	266 853	2010	1

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre Démarrage
Maille Jacqueline : Extension et Restructuration Silo 5	SIBAR	1 334 269	20	266 853	2010	1

4. L'opération « Maille Jacqueline : rénovation et mise en sécurité silo 4 » est modifiée.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Jacqueline : Démolition et mise en sécurité silo 4	SIBAR	601 712	15	90 256	2010	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Jacqueline : Démolition et restructuration du silo 4	SIBAR	601 712	15	90 256	2013	2

Equipements publics

Sous maitrise d'ouvrage de la Ville

5. Les opérations « Maille Catherine : Pôle de services » sont modifiées.

Descriptif de l'opération :

La création du Pôle de services est l'opération phare du PRU visant à créer une centralité de quartier, en complément du programme commercial développé le long de l'avenue Cervantes. Il s'agit d'une opération ambitieuse de développement des services aux habitants, en reconquête d'un secteur particulièrement difficile du quartier. Son attractivité future est conçue comme l'un des leviers pour développer la mixité sociale au sein du quartier, et pour rayonner à une échelle plus large, pour le secteur Grand Ouest de l'agglomération.

Bien qu'il s'appuie sur un bâtiment en partie conservé et rénové, le programme s'inscrit dans un fort objectif environnemental (atteinte du niveau BBC) et a été développé pour un équipement à une échelle plus large que celle du quartier. Plus qu'une simple bibliothèque, il sera proposé une médiathèque dédiée aux habitants du Grand Ouest de l'agglomération ouvrant à des services diversifiés, absents de la bibliothèque actuelle (salle d'animation culturelle, ludothèque, espace média, espace de travaux en groupes). Cet équipement apporte une offre diversifiée dans le domaine de la petite enfance, en complément du service multi-accueil existant, grâce l'installation d'un lieu d'accueil parents enfants proposant un mode alternatif de garde. Ces différentes structures réunies en un même pôle développeront une synergie entre les services et seront des atouts pour un quartier bien équipé et attractif, y compris pour des habitants extérieurs au quartier.

En raison de cette modification de la programmation, le coût de l'opération a été augmenté par la Ville de Strasbourg de 4,1 M€ à 7,08 M€ TTC

C'est pourquoi, dans le cadre de cet avenant, les quatre opérations constituant le programme sont regroupées en une seule ligne opérationnelle. Il permet aussi d'inscrire l'augmentation du coût du Pôle de services à la maquette financière, et d'accroître les subventions des partenaires, ANRU en utilisant une partie des économies, CG67 et Région Alsace.

En raison de difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre de la procédure de maîtrise foncière, aujourd'hui en cours d'achèvement, l'opération « pôle de services » est décalée d'un semestre.

Mode de financement :

Le taux de subvention de l'ANRU est de 24,30% de l'assiette subventionnable.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Catherine : CSC Le Galet	VILLE	418 060	24,30	101 589	2012	1
Maille Catherine : LAPE	VILLE	401 338	24,30	97 525	2012	1
Maille Catherine : Bibliothèque	VILLE	2 508 361	24,30	609 532	2012	1
Maille Catherine : Local CRICA	VILLE	83 612	24,30	20 317	2012	1
Total Pôle de services	VILLE	3 411 371	24.30	828 963	2012	1

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Catherine : Pôle de services	VILLE	5 919 732	24.30	1 438 494	2012	2

6. L'opération « Maille Eléonore : terrain multisports » est modifiée.

L'emplacement du terrain multisports est repositionné dans le plan guide au cœur de la maille Eléonore et non plus sur la frange Est de la maille dédiée à la diversification de l'habitat dans la stratégie urbaine et patrimoniale de long terme. Ce nouvel emplacement a été expérimenté dans un fonctionnement temporaire auprès des habitants pendant l'été 2012. Suite au bon fonctionnement du site, l'opération sera engagée en 2013.

Il est donc proposé de décaler de 2 semestres le démarrage de l'opération en raison du repositionnement de l'équipement en cœur de maille.



Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Eléonore : terrain multisports	VILLE	87 793	24,30	21 334	2012	1

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Eléonore : terrain multisports	VILLE	87 793	24,30	21 334	2013	2

Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

7. L'opération « maille Jacqueline rue Cervantès pieds d'immeubles » est modifiée.

Initialement seul maître d'ouvrage pour cette opération, la SIBAR s'est associée au promoteur Pierre et Territoires pour former une SCI dédiée à cette opération. Cette SCI nommée Strasbourg Cervantès, dont le N° de SIRET est – RCS STRASBOURG TI 751 268 590 et dont le gérant est Monsieur HAAR devient par cet avenant le seul maître d'ouvrage pour cette opération.

Le planning prévisionnel de commercialisation des futurs logements avenue Cervantès oblige à décaler de trois semestres le planning opérationnel qui sera engagé en 2013.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Jacqueline : Rue Cervantès Pieds d'immeubles	SIBAR	1 000 000	1,00	10 000	2011	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Maille Jacqueline : Rue Cervantès Pieds d'immeubles	SCI Strasbourg Cervantès	1 000 000	1,00	10 000	2013	1

Article 5.7 : L'article 6 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet » est complété et modifié comme suit :

Au plus tard à la date anniversaire des 5 ans de la signature de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine ou de la nouvelle date d'échéance prorogée par avenant, seront précisées par avenant :

- La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au Règlement comptable et financier de l'agence,
- La date limite pour l'ensemble des demandes du solde conformément au règlement comptable et financier de l'agence.

Ces deux dates limites s'imposent à l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle. Elles sont indiquées à l'article 5.12 du présent avenant.

Article 5.8 : L'article 7 du titre III de la convention « Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU » est annulé et remplacé par l'article 7 – « Le plan de financement des opérations du programme » – est modifié comme suit :

Le tableau B de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimés, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de rénovation urbaine. Ce tableau financier indique l'année et le semestre de démarrage de chacune des opérations contractualisées, et leur durée en semestre.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans l'article 4 de la convention appliqué au coût éligible, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont **plafonnées opération financière par opération financière**, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions administratives et techniques définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention)

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opérations financières de 30 830 225,33€, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau B de l'annexe 2.

Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des dépôts et consignations estimée à 42 067 543 €. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts et consignations sont prises sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

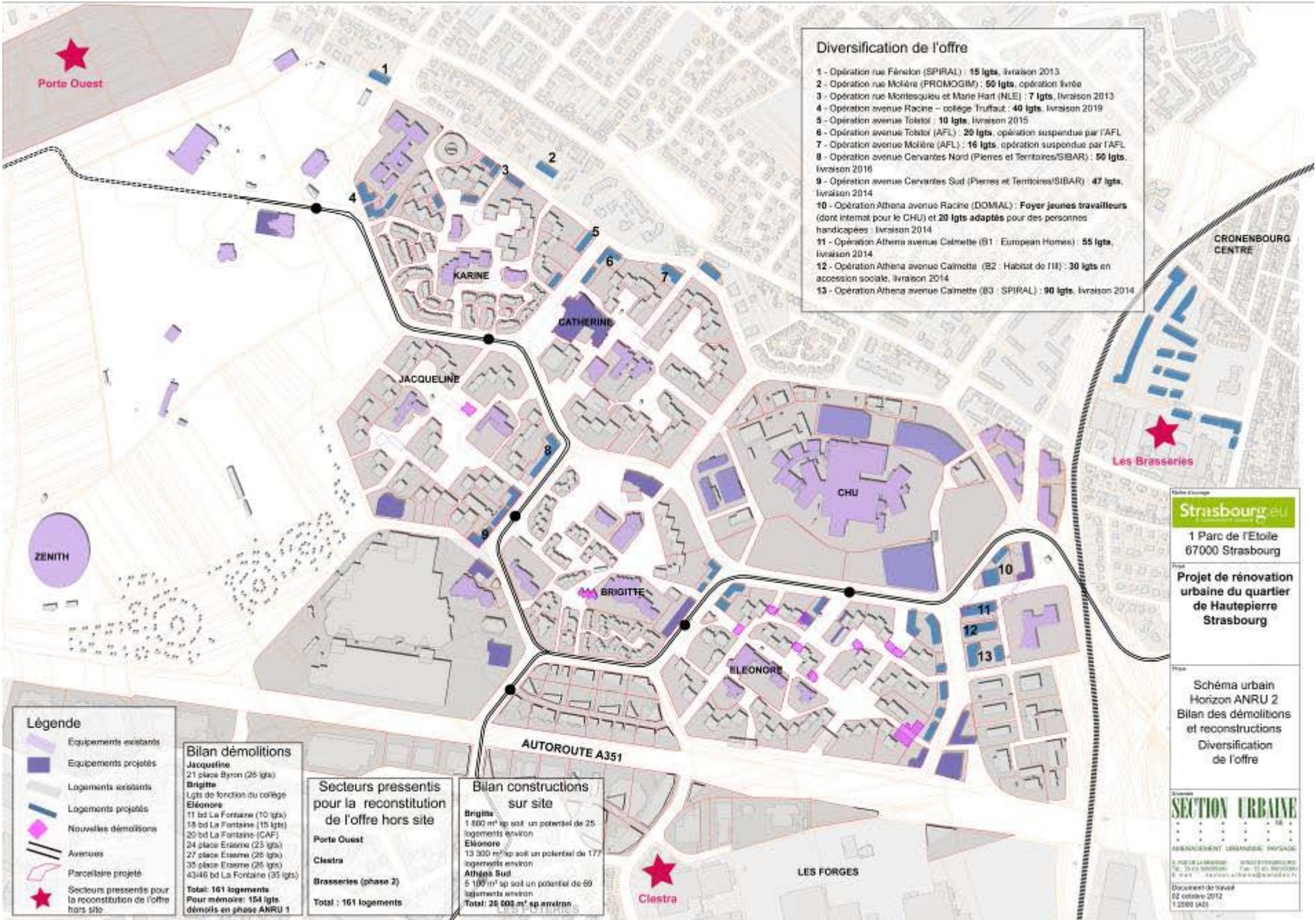
Les prêts CIL mentionnés dans le tableau financier B de l'annexe 2 sont indiqués sous réserve de validation selon la procédure élaborée en concertation entre l'ANRU et l'UESL.

L'engagement de la Région Alsace s'entend pour un montant de 2 749 652,44 € et du Conseil Général du Bas-Rhin pour un montant de 9 019 544,09 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4. (4.1 à 4.5 inclus).

Article 5.9 : L'article 8 du titre IV de la convention – « Les opérations du projet, hors programme» – est modifié comme suit :

Le prolongement de la ligne de tramway A à l'ouest du quartier et vers le quartier des Poteries a fait l'objet d'une convention relative à la réalisation et au financement du projet d'extension ouest de la ligne A du tramway de la communauté urbaine de Strasbourg, signée le 19 janvier 2012 et annexée à la présente convention.

La diversification de l'habitat prévoit la construction 450 logements et une résidence junior de 99 lots dédiés aux internes du CHU de Hautepierre. Ces programmes sont répartis sur les sites détaillés selon le plan ci-après.



- ### Diversification de l'offre
- 1 - Opération rue Fénélon (SPIRAL) : 15 lgts. livraison 2013
 - 2 - Opération rue Molère (PROMOGIM) : 50 lgts. opération livrée
 - 3 - Opération rue Montesquieu et Marie Hart (NLE) : 7 lgts. livraison 2013
 - 4 - Opération avenue Racine - collège Truffaut : 40 lgts. livraison 2019
 - 5 - Opération avenue Tolstol : 10 lgts. livraison 2015
 - 6 - Opération avenue Tolstol (AFL) : 20 lgts. opération suspendue par l'AFL
 - 7 - Opération avenue Molère (AFL) : 16 lgts. opération suspendue par l'AFL
 - 8 - Opération avenue Cervantes Nord (Pierres et Territoires/SIBAR) : 50 lgts. livraison 2016
 - 9 - Opération avenue Cervantes Sud (Pierres et Territoires/SIBAR) : 47 lgts. livraison 2014
 - 10 - Opération Athena avenue Racine (DOMAL) : Foyer jeunes travailleurs (dont internat pour le CHU) et 20 lgts adaptés pour des personnes handicapées. livraison 2014
 - 11 - Opération Athena avenue Calmette (B1 - European Homes) : 55 lgts. livraison 2014
 - 12 - Opération Athena avenue Calmette (B2 - Habitat de l'IN) : 30 lgts en accession sociale. livraison 2014
 - 13 - Opération Athena avenue Calmette (B3 - SPIRAL) : 90 lgts. livraison 2014

- ### Légende
- Equipements existants
 - Equipements projetés
 - Logements existants
 - Logements projetés
 - Nouvelles démolitions
 - Avenues
 - Parcelaire projeté
 - Secteurs présentés pour la reconstitution de l'offre hors site

Bilan démolitions

Jacqueline
21 place Byron (26 lgts)

Brigitte
Lgts de fonction du collège

Eleonore
11 bd La Fontaine (10 lgts)
18 bd La Fontaine (15 lgts)
20 bd La Fontaine (CAF)
24 place Erasme (23 lgts)
27 place Erasme (26 lgts)
35 place Erasme (26 lgts)
4346 bd La Fontaine (35 lgts)

Total : 161 logements
Pour mémoire : 154 lgts démolis en phase ANRU 1

Secteurs présentés pour la reconstitution de l'offre hors site

Porte Ouest

Clestra

Brasseries (phase 2)

Total : 161 logements

Bilan constructions sur site

Brigitte
1 800 m² sp soit un potentiel de 25 logements environ

Eleonore
13 300 m² sp soit un potentiel de 177 logements environ

Athéna Sud
5 100 m² sp soit un potentiel de 69 logements environ

Total : 26 500 m² sp environ

Strasbourg.eu

1 Parc de l'Etoile
67000 Strasbourg

Projet de rénovation urbaine du quartier de Hautepierre Strasbourg

SECTION URBAINE

AMÉNAGEMENT URBAIN DE STRASBOURG

Document de travail
02 octobre 2012
1/2009 (AZ)

Article 5.14 : les sous-articles de l'article 15 du titre VI « les avenants à la convention », 15-1 « Avenants » et 15-2 « Avenants simplifiés » sont annulés et remplacés par les articles 15, 15-1 et 15-2 ainsi rédigés :

La gestion de l'évolution du projet de rénovation urbaine doit se faire dans le respect de la présente convention.

Les conclusions des points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

Pour pouvoir gérer les évolutions du projet de rénovation urbaine, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de mettre en œuvre la fongibilité au sein d'une même opération financière, dans les conditions définies par le règlement comptable et financier de l'Agence.

Toutes les évolutions ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par les porteurs de projet. Ces avenants sont soit du niveau national avec un examen en comité d'engagement, soit du niveau local sans examen en comité d'engagement et avec une signature déléguée au délégué territorial de l'Agence.

Les mouvements opérés par fongibilité sont obligatoirement régularisés dans l'élaboration du tableau financier du premier avenant qui suit l'exercice de la fongibilité.

La part de crédits affectés à une opération financière qui reste disponible à l'issue de l'engagement de toutes les opérations physiques qui la composent, lorsqu'il n'est plus possible d'exercer la fongibilité, doit obligatoirement être libérée d'affectation.

15-1-Avenants nationaux

Toute modification de programme ou de calendrier qui déséquilibre l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ses fondamentaux définis dans le règlement, général de l'Agence nécessite la signature d'un avenant national. Par instruction le directeur général de l'Agence précise aux délégués territoriaux de l'Agence d'une part, ce qui constitue les fondamentaux des projets et d'autre part, le mode d'analyse pour apprécier l'atteinte à l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ces fondamentaux.

Une demande de retour sur une convention, de plus de 50% des économies constatées sur cette même convention, requiert l'instruction d'un avenant national.

Ces avenants sont, sauf exception notamment pour les avenants prévus dans la convention initiale, proposés lors des points d'étape à 2 et 4 ans. Ils sont instruits comme les projets initiaux et signés par tous les signataires de la convention pluriannuelle.

15-2 – Avenants locaux

Lorsqu'une modification de programme ou de calendrier ne déséquilibre pas l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ses fondamentaux définis dans le règlement général de l'Agence, la modification peut faire l'objet d'un avenant local.

Un avenant local peut redéployer les économies de subvention constatées sur des opérations, quelle que soit l'origine de l'économie. Les économies constatées sont réutilisables à 50 % au plus sur la convention, le reste est désaffecté de la convention et redéployable au niveau national sur décision du conseil d'administration de l'Agence. Ces avenants locaux sont signés par le délégué territorial de l'Agence ainsi que par le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage concernés par l'objet de l'avenant et les financeurs signataires de la convention initiale qui voient leurs financements modifiés par ces avenants. Ces derniers sont instruits en application d'instructions fixées par le directeur général de l'Agence dont il est rendu compte au conseil d'administration de l'Agence ».

Article 5.15 : L'article 16-1 du titre VI « Respect du programme » est modifié

comme suit :

La phrase « Toute modification, non autorisée par un avenant ou un avenant simplifié, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2. » est remplacée par :

« Toute modification, non autorisée par un avenant **national** ou un avenant **local**, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2. »

Article 5.16 : L'article 16-1-a du titre VI est modifié comme suit :

Respect de l'échéancier

Par ailleurs, conformément au règlement comptable et financier de l'Agence, toute opération non engagée, dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel et au plus tard à la date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte, est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, susceptible d'être désaffectée dans les conditions fixées au 16-2.

L'article 16-2 du titre VI « Procédures mises en œuvre et suites données » est modifié comme suit :

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention pluriannuelle, du règlement général de l'Agence par les maîtres d'ouvrage et le porteur de projet font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration. Le directeur général peut alors décider :

- 1) le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- 2) le réexamen de la convention, notamment dans les conditions précisées au 7.5 du titre I du règlement général, et la signature éventuelle d'un avenant ;
- 3) des mesures compensatoires qui seront à réaliser avant l'échéance de la clôture financière de la convention pluriannuelle visée à l'article 7.7 du règlement général la requalification du taux de subvention prévu dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- 4) la réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- 5) l'engagement de la suspension, voire de la résiliation de la convention pluriannuelle.

Dans tous les cas, La décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle.

Dans le cas de projets donnant lieu à convention, il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pris en matière de :

- 1) contenu du programme,
- 2) échéancier des opérations,
- 3) reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- 4) qualité du relogement des ménages décrit à l'article 1.1.3.1 du titre II du présent règlement général,
- 5) mises à disposition des contreparties à l'association Foncière logement,
- 6) actions de développement économique et social,
- 7) d'insertion par l'économie conformément aux principes et objectifs de la charte d'insertion approuvée par le conseil d'administration,
- 8) gestion urbaine de proximité.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

Article 6 : Date d'effet et mesure d'ordre

Le présent avenant prend effet à compter de la date apposée ci-après par le dernier signataire.

Les clauses de la convention non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.

Article 7 : Annexes

Liste des annexes

Annexe 1 : Tableau financier de l'avenant

Le code couleur du tableau financier est le suivant :

- ligne rouge : opération modifiée
- ligne verte : opération supprimée
- ligne bleue : opération nouvelle

Annexe 2 : Tableau détail des opérations de reconstitution de l'offre

Annexe 3 :

- Echéancier de réalisation du projet
- Dossier de présentation de la stratégie urbaine et patrimoniale de long terme
- Dossier des fiches de résidences
- Plan guide prenant en compte les modifications du projet prévu dans l'avenant
- Convention AFITF relative au projet d'extension du tramway.

Le présent avenant est établi en ... exemplaires originaux,

Signé à ... le ... (JJ/MM/AAAA)

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine		La Ville de Strasbourg
...		Le Maire

Pour l'Etat		La Communauté Urbaine de Strasbourg
Le Préfet		Le Président

CUS Habitat		SIBAR
Le Directeur		Le Directeur

La Caisse des Dépôts et Consignation		NLE
Le Directeur Régional		Le Directeur

ANNEXES

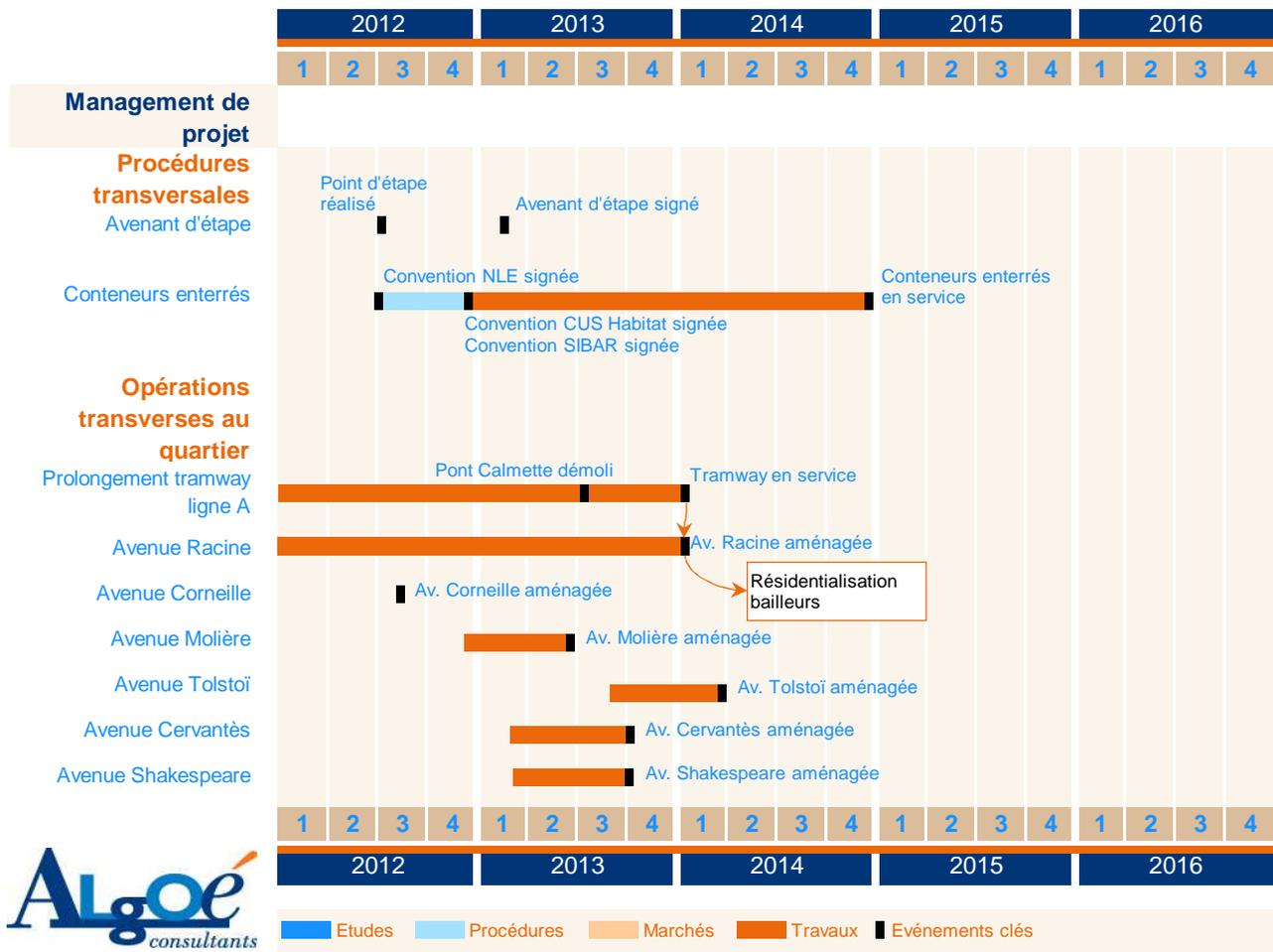
Annexe 2 :
Tableau détail des
opérations de reconstitution
de l'offre

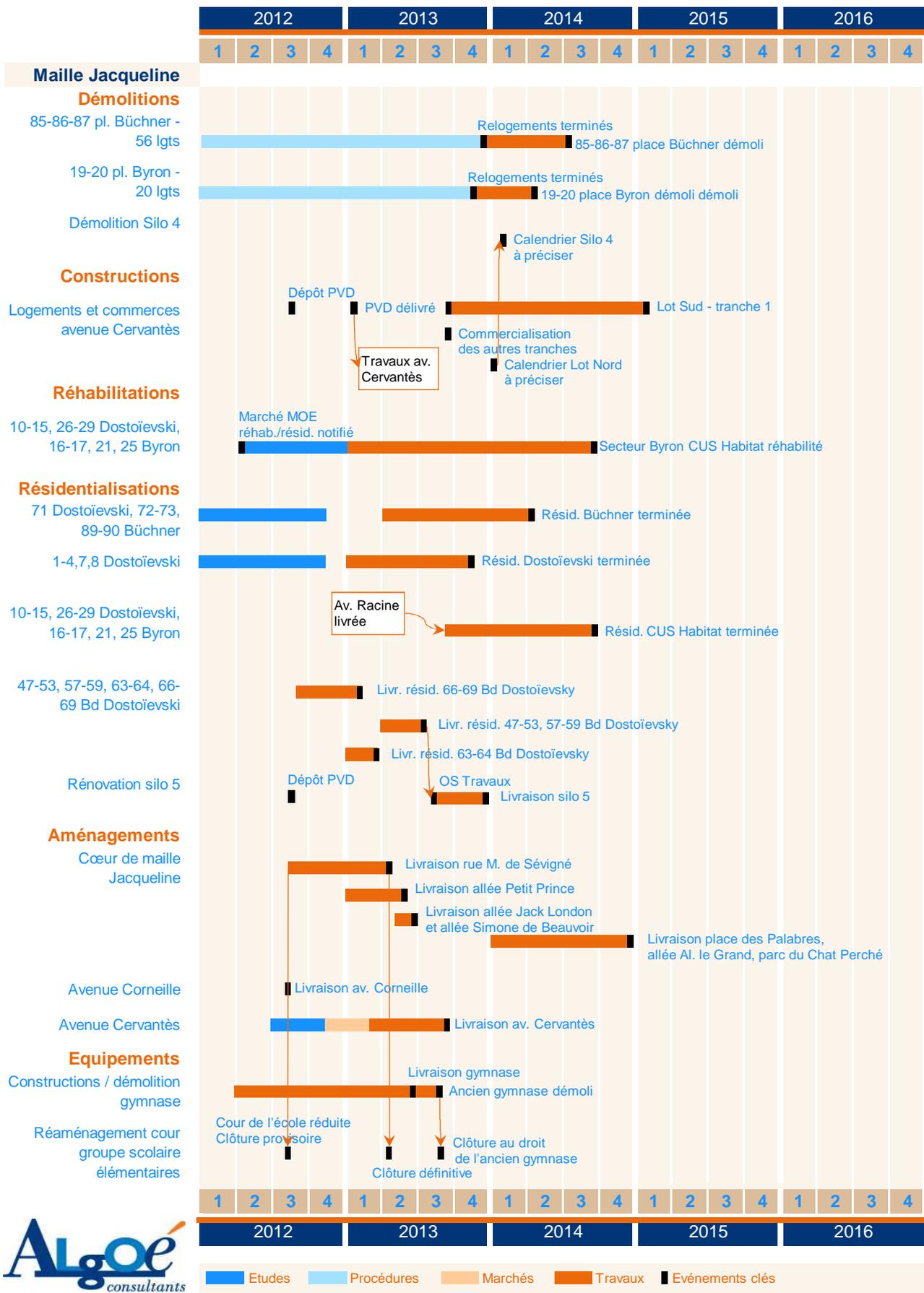
Annexe 2 – Dossier d’avenant d’étape ANRU Hautepierre

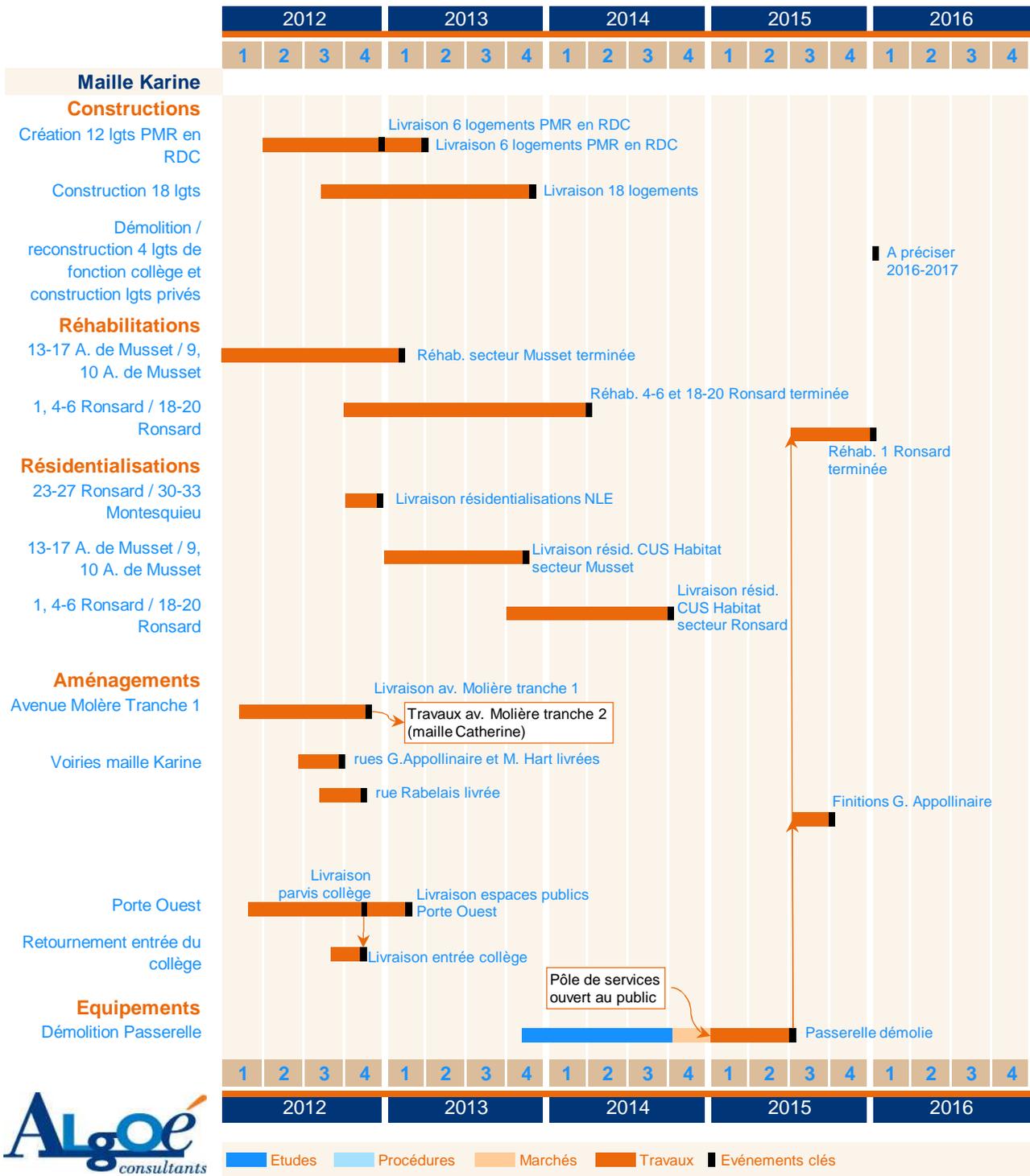
TABLEAU DETAIL DES OPERATIONS DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE HAUTEPIERRE

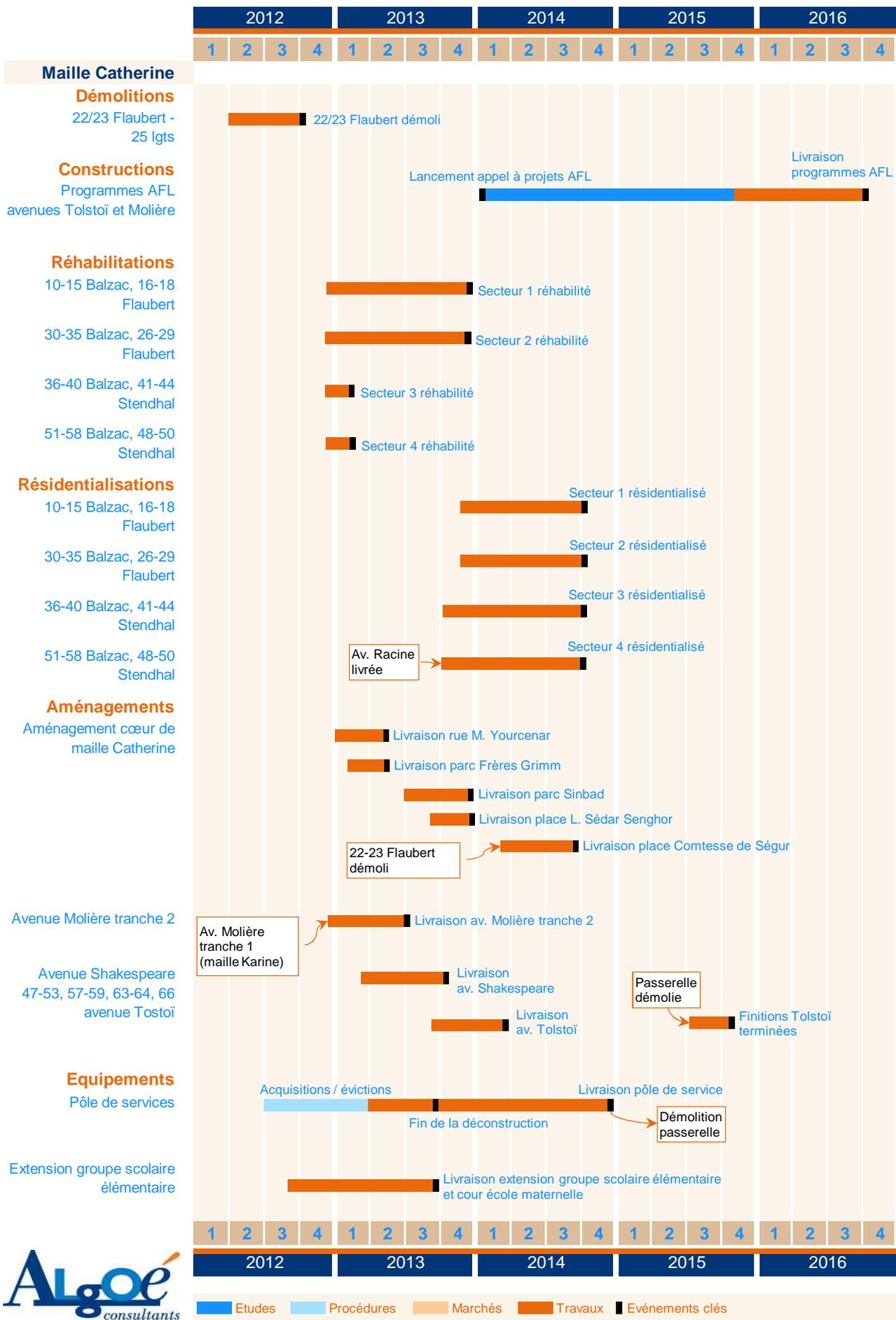
Nom de l'opération	Maîtrise d'ouvrage	Nombres de logements				Situation		Echéanciers Convention ANRU	Stade d'avancement		
		PLUS	PLUS CD	PLAI	Total	sur site	hors site		Etudes	Travaux	Livré
Maille Karine - 23 à 27 bld Ronsard et 30 à 33 Montesquieu	Nouveau Logis de l'Est		12		12	X		S1 2010		12	
Maille Karine - constructions neuves locatives	Nouveau Logis de l'Est	3	3	5	11	X		S1 2010		11	
STRASBOURG - opérations Doernelbruck	CUS Habitat	8		4	12		X	S1 2011			12
Opérations ZAC Etoile SF - VEFA - P&T	CUS Habitat	9		7	16		X	S1 2013	16		
Opérations ZAC Etoile SF - VEFA - Immobilière des Quais	CUS Habitat	8		6	14		X	S1 2013	14		
Opérations ZAC Etoile SF - VEFA / MO directe	CUS Habitat	9		9	18		X	S1 2013	18		
Acquisition - amélioration 23 rue François Villon	Perspectives Habitat			1	1	X		S1 2004			1
STRASBOURG - opérations Charmilles - SF	CUS Habitat		20	5	25		X	S1 2011	25		
STRASBOURG - opérations Brasseries Cronenbourg - SF- îlot F2	CUS Habitat		6	10	16		X	S1 2014	16		
STRASBOURG - opérations Brasseries Cronenbourg - SF- îlot D3	CUS Habitat		6		6		X	S1 2011	6		
STRASBOURG - opérations Brasseries Cronenbourg - SF- îlot A2	CUS Habitat		15	10	25		X	S1 2011	25		
STRASBOURG - opérations Brasseries Cronenbourg - SF- îlot C2	CUS Habitat		6	7	13		X	S1 2011	13		
		28	68	64	169				133	23	13

Annexe 3.1 :
Echéancier de réalisation
du projet



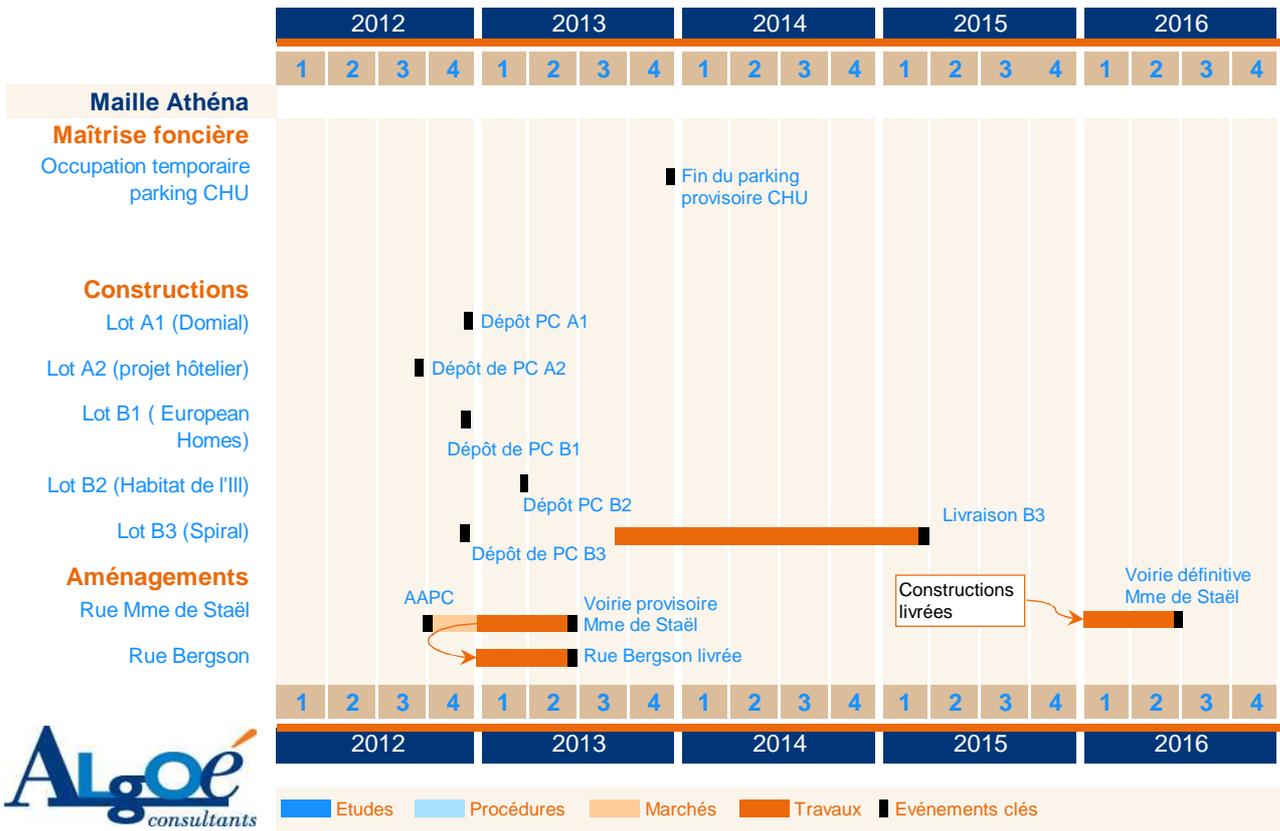


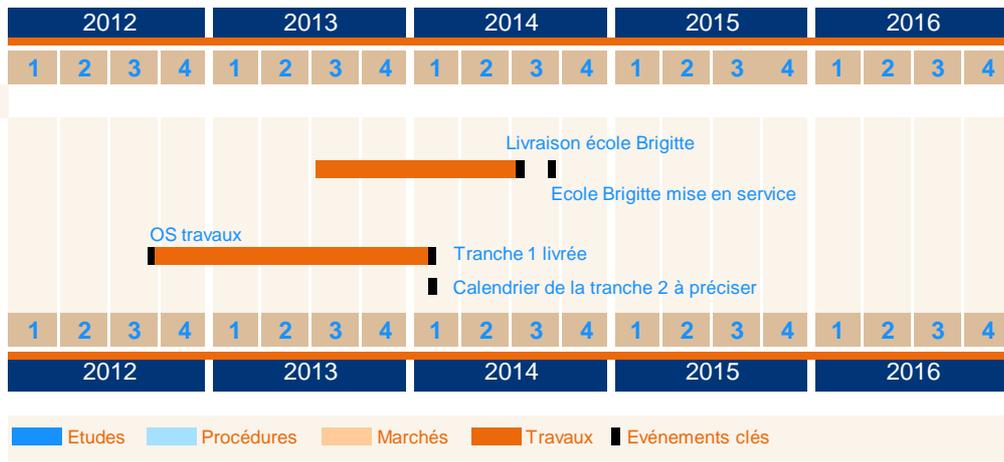


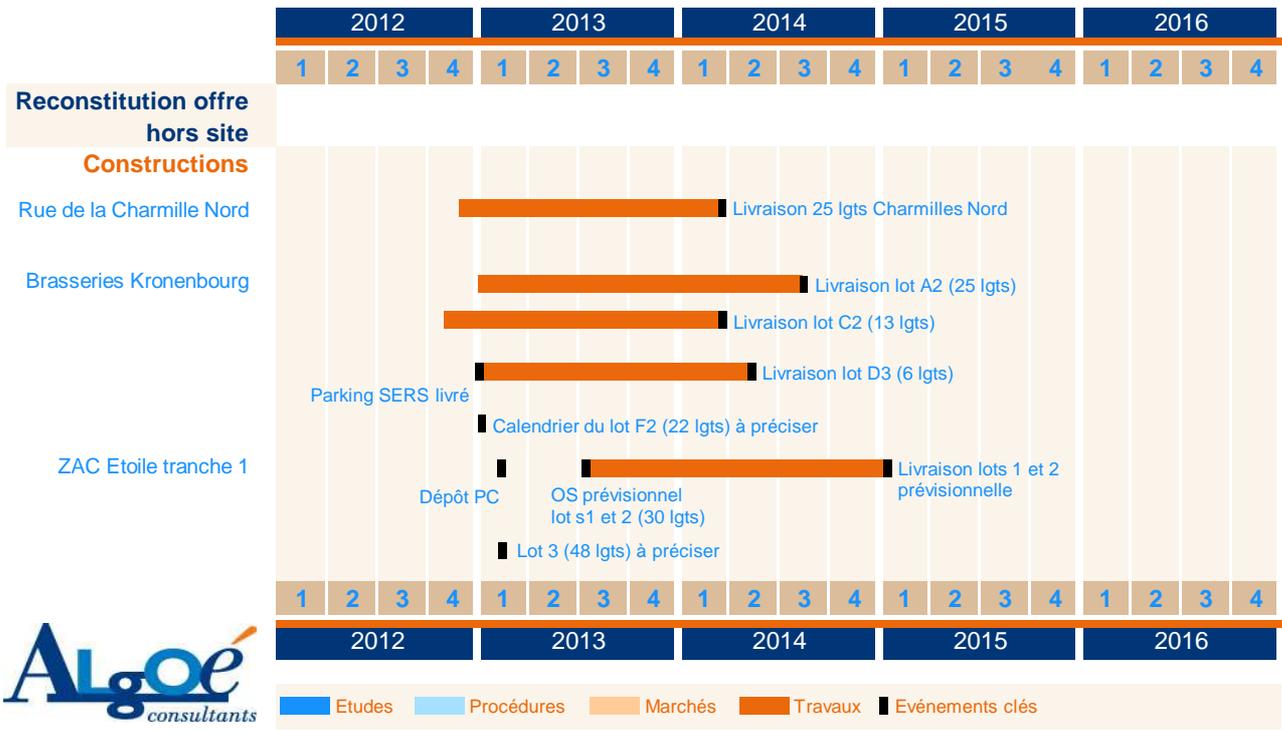




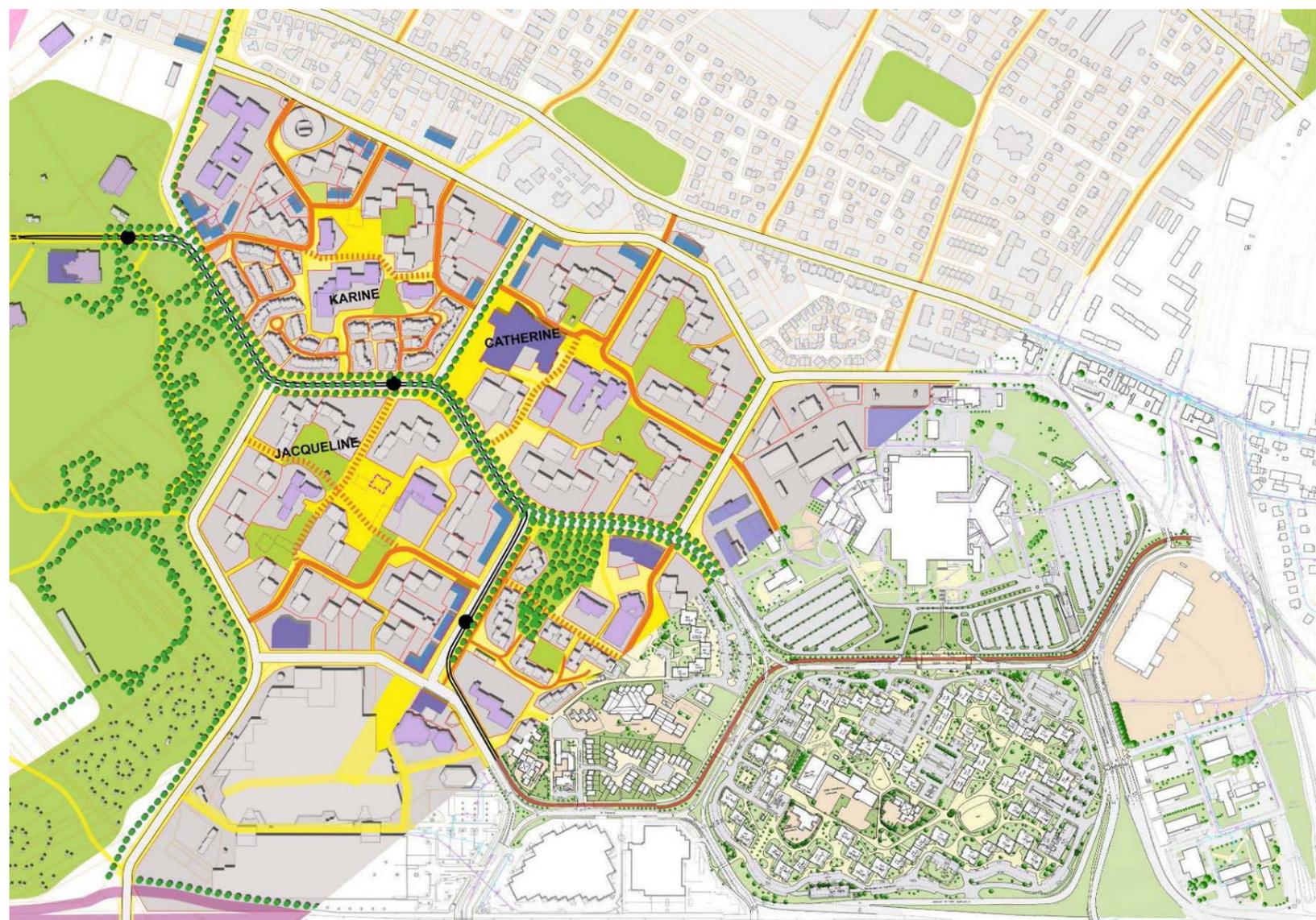
	2012				2013				2014				2015				2016			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Secteur Dante																				
Aménagements																				
Aménagement des accès aux commerces								■ A préciser												
Commerces et activités																				
Construction de commerces								■ A préciser												
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
	2012				2013				2014				2015				2016			
	■ Etudes				■ Procédures				■ Marchés				■ Travaux				■ Evénements clés			







Annexe 3.2 :
**Dossier de présentation de
la stratégie urbaine et
patrimoniale de long terme**



Stratégie urbaine et patrimoniale de long terme

Annexe 3.2 au dossier d'avenant d'étape ANRU Hautepierre

TABLE DES MATIERES

Préambule	3
Contenu du Dossier	4
PREMIERE PARTIE : STRATEGIE URBAINE	5
I) Rappel de l'état existant	5
II) Approche générale	6
III) Invariants de long terme	11
IV) Évaluation de la mutabilité à long terme.....	13
V) Plan Guide de rénovation urbaine	20
VI) Bilan des Démolitions et Reconstructions	29
VII) Note de Synthèse	31
DEUXIEME PARTIE: STRATEGIE PATRIMONIALE	35
I) PRU de Hautepierre	35
II) PRU du Neuhof	36
III) PRU de la Meinau	36
IV) PRU de Lingolsheim	37
IV) PRU de Lingolsheim	37
V) Quartier de Cronembourg (convention locale).....	37
TROISIEME PARTIE: ANALYSE DU PEUPEMENT	38
I) La rénovation urbaine parvient-elle à diversifier l'habitat?	39
II) La rénovation urbaine favorise-t-elle la mixité et l'équilibre social du quartier ?.....	43
III) Quelle est la qualité des trajectoires résidentielles des habitants du quartier suite aux opérations de rénovation urbaine ?	45
Conclusion	46
ANNEXES	47

Document réalisé par:

SECTION URBAINE



AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tél : 33 (0) 388355380 Fax : 33 (0) 388355380
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

PREAMBULE

Ce document présente l'ensemble des réflexions mises en œuvre dans le cadre du point d'étape à deux ans du Projet de Rénovation Urbaine de Hautepierre.

Il interroge le devenir du quartier et de ses franges à un horizon plus lointain que celui du PRU afin de fixer les perspectives et de tracer une feuille de route cohérente.

Il se propose d'apporter des réponses à l'ensemble des interrogations formulées lors de l'élaboration du point d'étape, et réaffirme les principes fondateurs entérinés par la convention signée en décembre 2009.

Il a pour objectif d'être partagé par les partenaires du projet pour constituer une base partagée pour la suite du travail sur le quartier de Hautepierre.

Le quartier de HautePierre en 2007



CONTENU DU DOSSIER

Ce dossier comporte un ensemble de plan et documents qui répondent aux questions soulevées lors du point d'étape.

Il se compose de trois parties :

- Une première partie qui traite de la stratégie urbaine :
 - Positionnement du quartier et du PRU dans un contexte de projet plus large, intégrant les projets environnants comme la Porte Ouest de Strasbourg ;
 - Rappel des « Invariants » de long terme définis par le PRU sur l'ensemble du quartier ;
 - Evaluation de la mutabilité des résidences au travers d'une approche globale et dans le détail des résidences définies dans le PRU.
 - Présentation des évolutions liées au PRU, et présentation du Plan guide à l'horizon ANRU 2, fixant notamment les réflexions sur les mailles Brigitte et Eléonore ;
 - Bilan des démolitions et reconstructions sur site et hors site pour ces deux mailles ;
 - Synthèse et réponse aux questions abordées dans la note d'avis du délégué territorial sur le point d'étape ;
- Une seconde partie aborde la stratégie patrimoniale
- La troisième et dernière partie aborde l'analyse du peuplement

PREMIERE PARTIE : STRATEGIE URBAINE

I) RAPPEL DE L'ETAT EXISTANT AVANT PROJET



Avenue Cervantès (de Carpentier)



Avenue Molière au niveau de la maille Karine (de Carpentier)



Cœur de Maille Catherine (de Carpentier)



Avenue Racine, entre Catherine et Brigitte (de Carpentier)



Cœur de Maille Jacqueline (de Carpentier)



Cœur de Maille Catherine (de Carpentier)



Avenue Racine entre le CHU et Eléonore (de Carpentier)



Cœur de Maille Jacqueline (de Carpentier)



Cœur de Maille Karine (Section Urbaine)

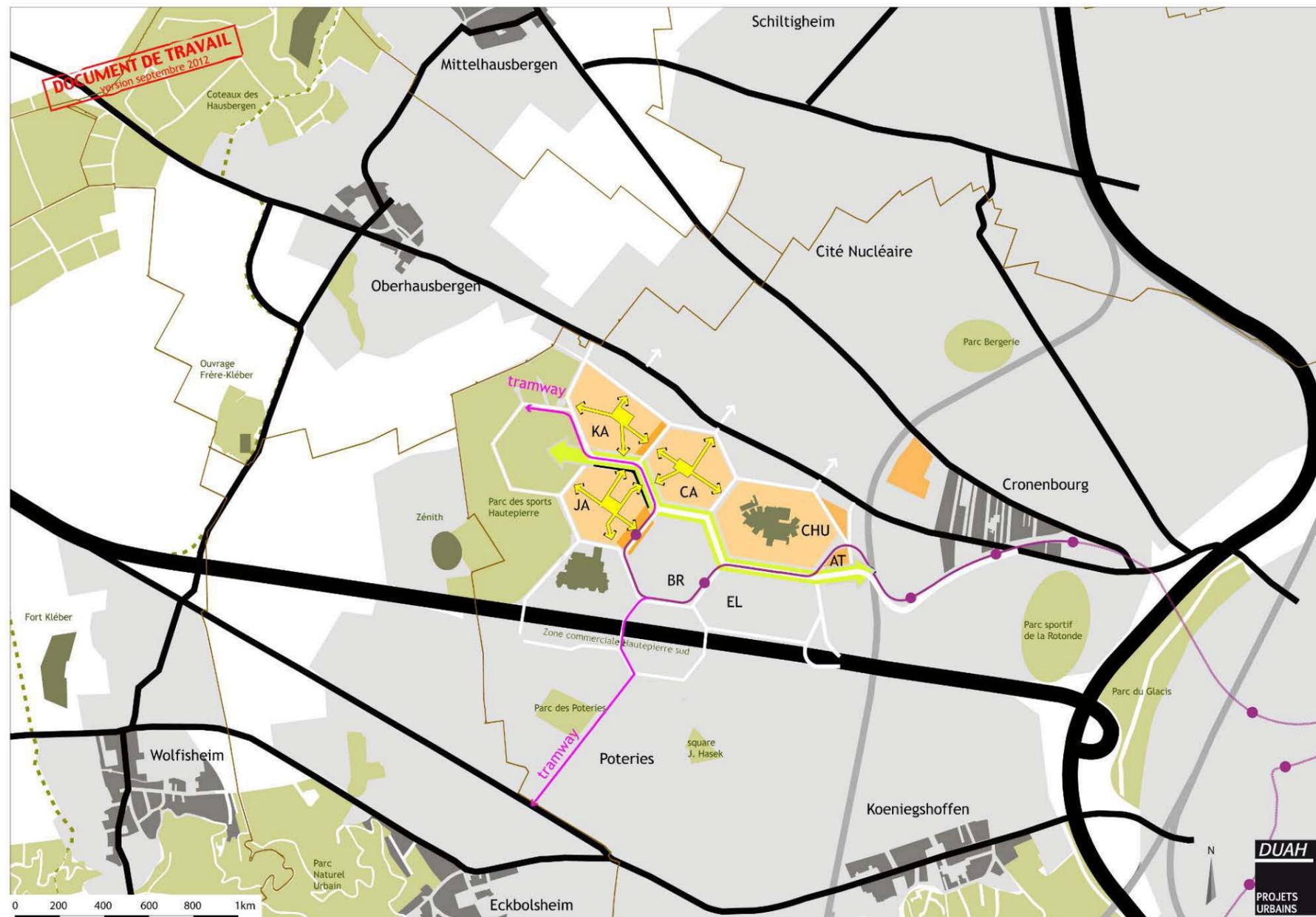


II) APPROCHE GENERALE

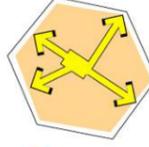
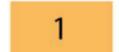
D'un point de vue urbain, le quartier de Hautepierre est encore fortement marqué par des ruptures urbaines:

- au sein du quartier, liées notamment au concept de « mailles » qui sont ceinturées par des avenues au profil routier.
- en frange du quartier, à travers des traversées d'autoroute qui laissent peu de place au piéton et une voie ferrée qui isole davantage le quartier.

Ces éléments sont renforcés par un positionnement de quartier en bout de commune.



 secteur construit et centre ancien
 limite communale
 ligne de transports en commun existant

 **Vers un changement d'image**
 des mailles recomposées et ouvertes
 Un quartier mieux accessible et "traversé" en tramway
 1 Re configuration de l'entrée "est" ; une urbanisation en frange

Le projet actuel permet de répondre à certaines problématiques urbaines principalement en cœur du quartier et est conçu de manière à s'articuler avec des projets futurs pour préparer son ouverture plus large sur la Ville.

Pour rappel, le travail entrepris met déjà en place un changement d'image du quartier qui consiste :

- à recomposer, et ouvrir les mailles entre elles (Karine, Catherine et Jacqueline)

Ce travail sur l'espace public s'appuie sur des avenues qui sont banalisées et recalibrées au profit du vélo, du piéton et du stationnement.

L'avenue Racine devient l'artère principale irrigant le reste du quartier. En complément, une nouvelle trame viaire et de circulation douce est mise en place favorisant :

- un cœur de maille desservi, vert et préservé
- un découpage en résidences accessibles par les avenues et des voies nouvelles de desserte interne
- des équipements remis en scène
- la création de nouvelles polarités commerciales et de services

Cette nouvelle organisation de l'espace permet de minimiser la « maille » qui commence à disparaître au profit d'un morceau de ville "banalisé".

- à rendre le quartier mieux accessible et « traversé » par le tramway

Les prolongements du tramway vers le parc des Sports de Hautepierre et à travers le quartier des Poteries initient un repositionnement du quartier dans la ville. Ce dernier ne sera plus en bout de ligne.

- à réduire les ruptures urbaines aux franges (notamment à l'est) à travers une nouvelle urbanisation (Athéna) propice à une diversification de l'habitat

Le secteur Athéna marque le prolongement et la nouvelle entrée du quartier depuis l'est (réaménagement de voiries, constructions nouvelles de logement, commerces et services) dans un secteur ayant déjà été investi par des locaux d'activités (Secteur « Alfred de Vigny ») et du logement plus au nord (les « Brasseries »).

De premières ruptures urbaines disparaissent permettant d'entamer l'intégration du quartier au sein de la Ville.



DES REFLEXIONS EN COURS : DES PROJETS PROPICES A ENGBLER LE QUARTIER DANS LA VILLE

Les projets en cours de réalisation trouvent des prolongements et s'articulent avec des projets futurs au sein de Hautepierre et au-delà à travers :

- la constitution d'un maillage vert à l'échelle de l'ouest de la CUS ; des liaisons vertes existantes et à créer traversant Hautepierre, Cronenbourg et les Poteries depuis le centre ville doivent permettre la mise en réseau des projets de ceinture verte de Cronenbourg, d'un parc sportif de Hautepierre décloisonné et étendu à l'ouest vers les coteaux des Hausbergen.

Ce maillage s'appuie notamment sur des liaisons traversant les mailles de part en part et sur l'artère verte : l'avenue Racine.

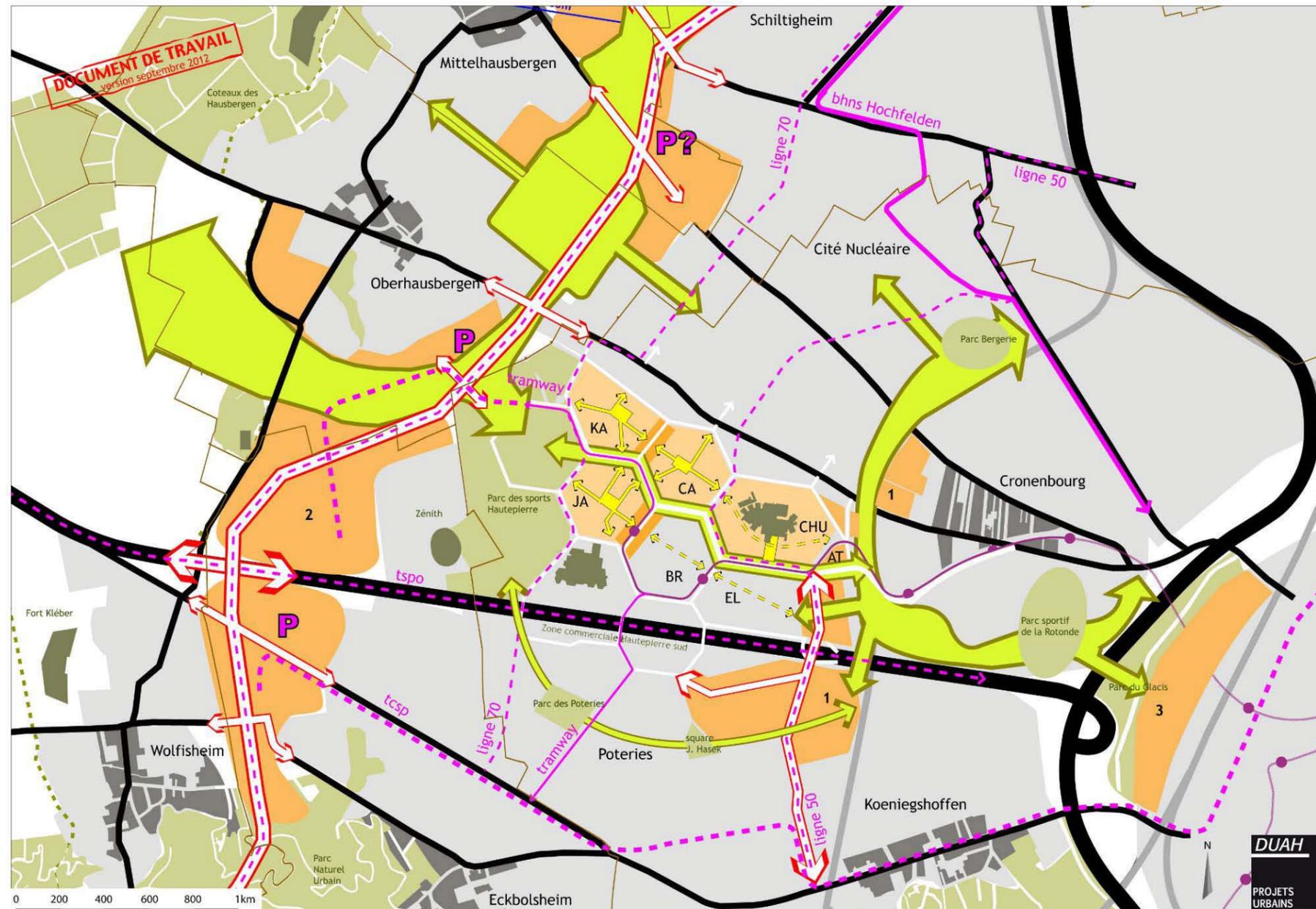
- un renforcement des infrastructures de transports

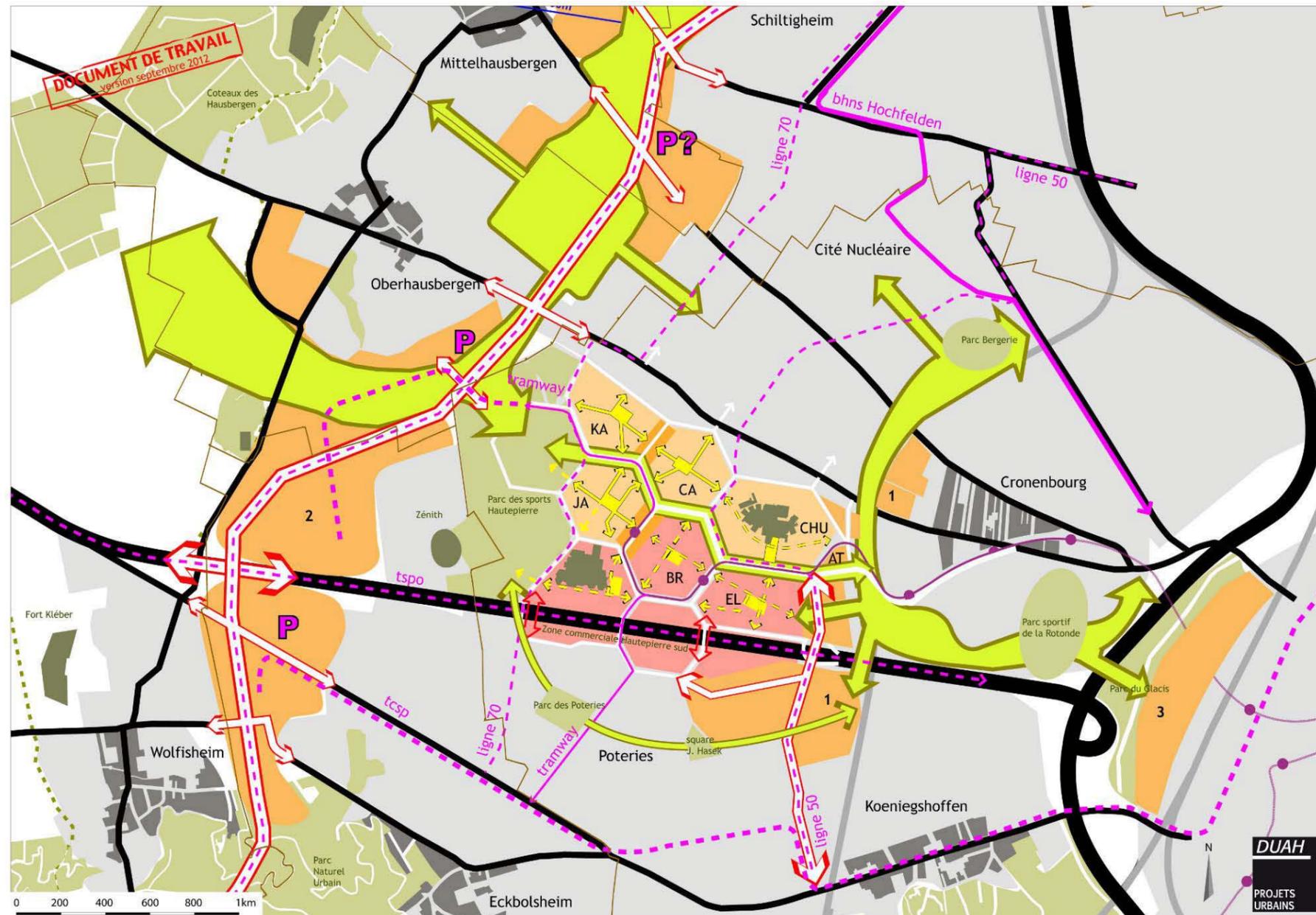
Il est proposé de développer un réseau viaire structurant à l'ouest du quartier à travers un boulevard urbain (VLIO), et à l'est avec une voie de liaison interquartier (création d'un nouveau carrefour avec l'autoroute).

DES REFLEXIONS EN COURS : DES PROJETS PROPICES A ENGBLER LE QUARTIER DANS LA VILLE (SUITE)

Ces liaisons « urbaines » s'accompagnent de nouvelles urbanisations (Portes Ouest, Clestra, Brasseries sud, arrière gare, Eléonore est, ... renforçant clairement la position d'un quartier au cœur de la Ville. Ils sont ainsi autant de sites permettant d'accompagner d'éventuelles recompositions du quartier et des reconstitutions hors site.

Le réseau de transports sera également développé pour desservir ces nouvelles parties de Ville. Il sera relié aux lignes existantes constituant des pôles d'intermodalité et plaçant ainsi Hautepierre au croisement d'un maillage de TC (pôle d'échange entre Hautepierre et Oberhausbergen avec un TC de rocade et un nouveau prolongement de la ligne A de tramway, redéfinition des lignes de bus 70 et 50 à vocation affirmée de liaison interquartier, passage le long de l'autoroute d'un TC reliant Wasselonne à Strasbourg, ...).





DES REFLEXIONS POUR ALLER PLUS LOIN : VERS UN PLAN GUIDE ELARGI DE HAUTEPIERRE

Des pistes de projets sont proposées pour poursuivre et compléter le travail entrepris et projeté.

Il est proposé de poursuivre un travail au cœur du quartier permettant de recomposer les mailles Brigitte et Eléonore sur le même principe que les mailles voisines. Plus particulièrement, le réseau viaire secondaire et de circulation douce pourra ainsi être complété en cohérence avec celui en cours d'aménagement.

Une réflexion sur l'intégration urbaine de l'autoroute doit permettre de développer de nouveaux potentiels d'urbanisations et réduire la place de la voiture au profit des circulations douces. Il pourra ainsi être entrepris d'améliorer les liaisons vers les quartiers sud (Poteries, Koenigshoffen) à travers un remaniement des traversées et des abords de l'autoroute (zone commerciale sud, Auchan, ...).



III) INVARIANTS DE LONG TERME

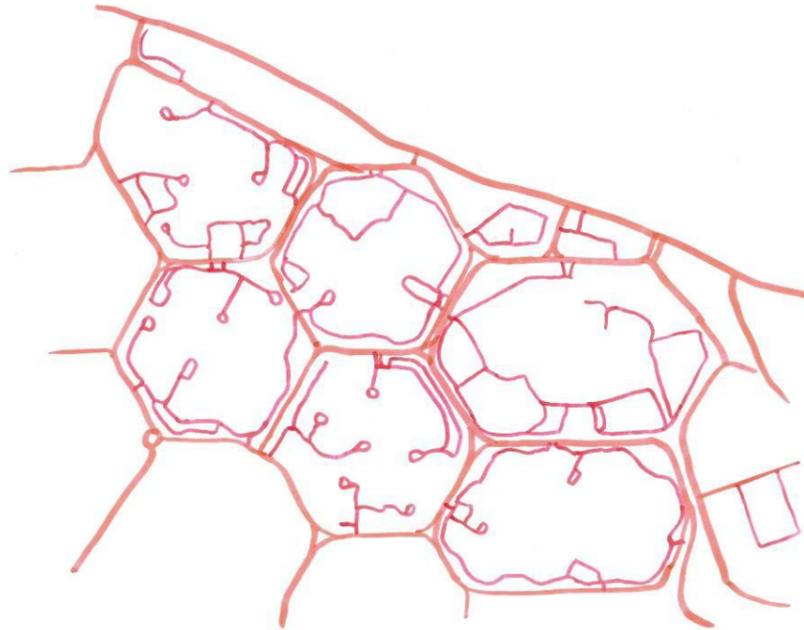
Les croquis ci après restituent les principes directeurs du réaménagement général du quartier de Hautepierre:

- Sortir le quartier de Hautepierre de son statut de «confins urbain» en **restituant un continuum d'espaces publics** clairement identifiés et connectés ;
- **Changer son image** pour le rendre plus attractif ;
- **S'affranchir de la structure caractéristique en mailles**, devenue stigmatisante, par l'affirmation d'une trame viaire secondaire ;
- Définir des **espaces publics emblématiques** à des échelles pertinentes, et un espace majeur représentatif du quartier qui puisse rayonner au-delà de ses limites ;
- Affirmer **l'avenue Racine comme une dorsale paysagère** reliant le quartier à Cronenbourg et à la Porte Ouest ;
- Affirmer **des liens inter-quartiers véritablement structurants**, notamment du nord au sud, au delà de la barrière que constitue l'autoroute ;
- **Développer la desserte** du quartier grâce à l'extension du réseau de tramway ;
- **Conférer aux îlots des échelles plus humaines** grâce à des espaces publics porteurs d'urbanité.

L'organisation du quartier proposée par l'architecte Vivien s'est révélée utopique et contre productive en termes d'usages en cloisonnant les espaces.

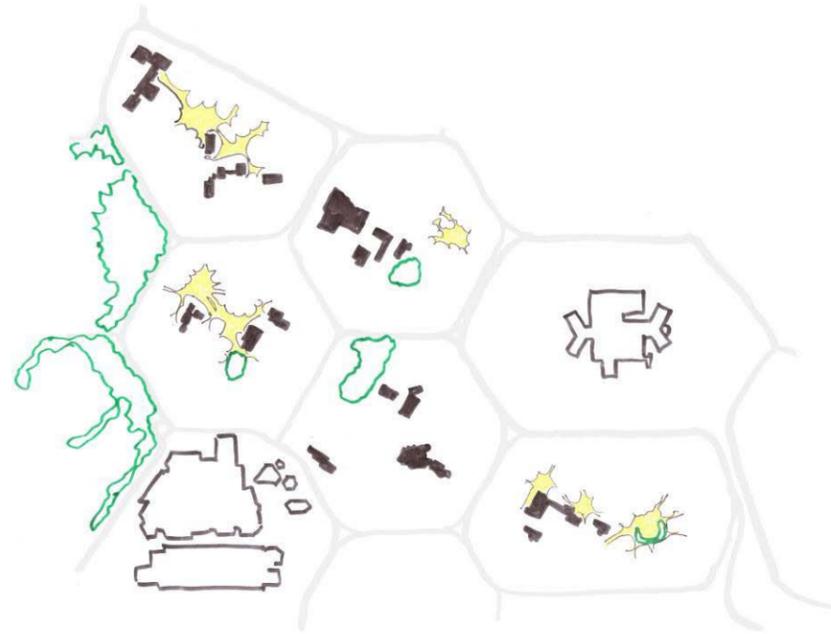
Les actions menées permettent de corriger cette approche en :

- Rationalisant les voies de circulation (suppression des boulevards internes des mailles),
- Renouant les liens entre les mailles en révélant des continuités inutilisables aujourd'hui.
- Remettant en réseau les espaces publics du quartier en lien avec son contexte pour le sortir de son autarcie,

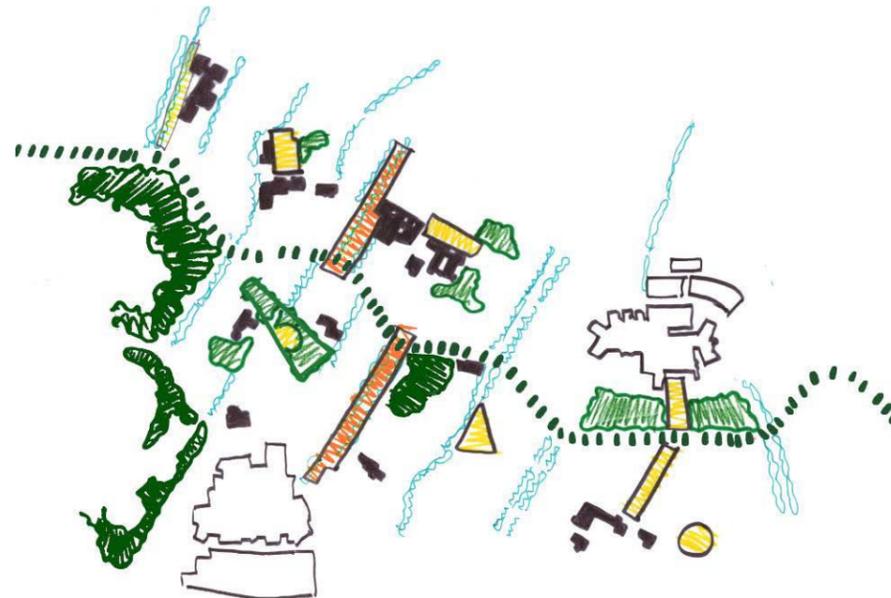
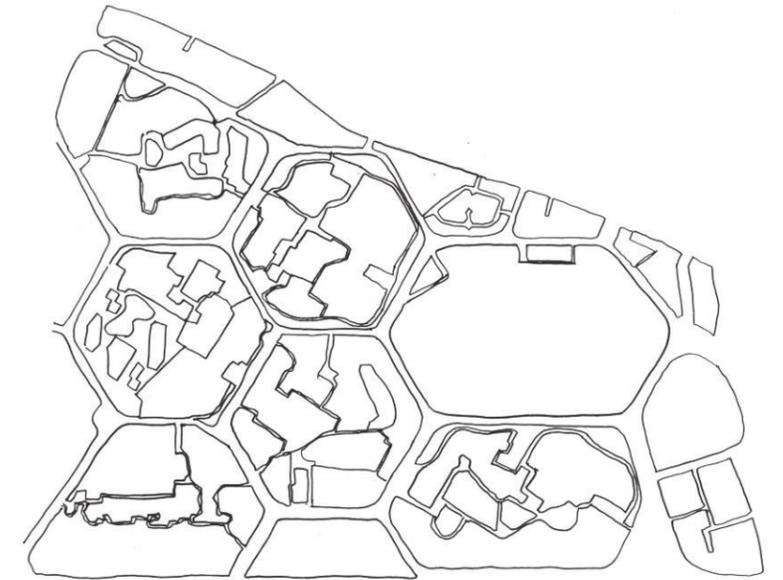
La trame des espaces publics circulés (tous modes)

Le PRU propose une nouvelle organisation du quartier qui se décline à travers :

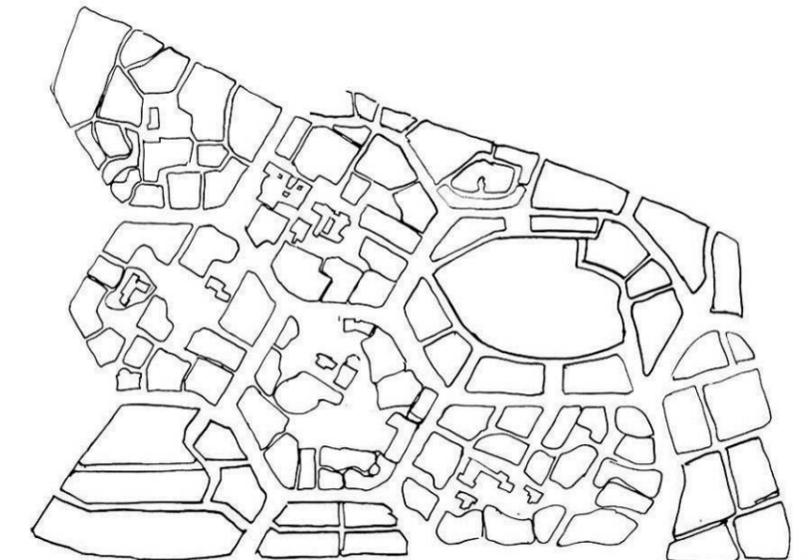
- Une structure viaire plus claire (sortie du fonctionnement en impasse) qui améliore l'accessibilité au quartier par la mise à double sens des axes de circulation et la création de rues et cheminements connectés

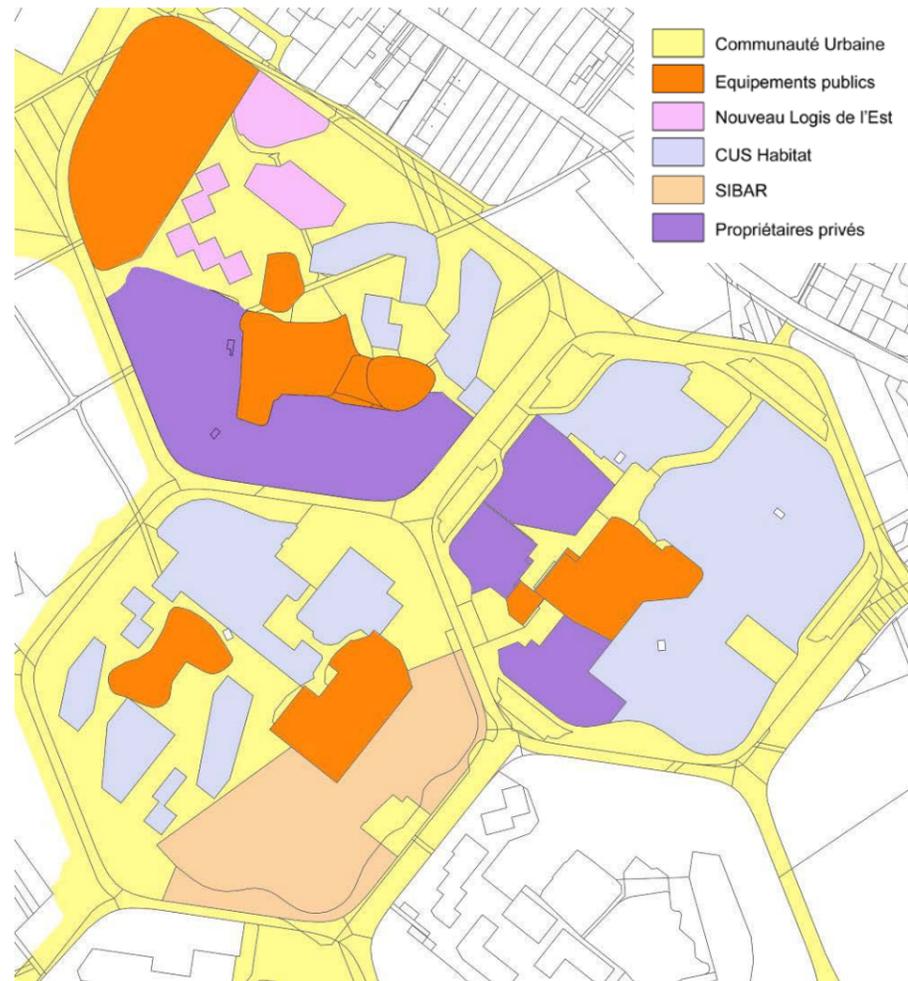
*Les espaces de référence*

- Une trame d'espaces publics qui identifie clairement des espaces de référence au sein de chaque maille,

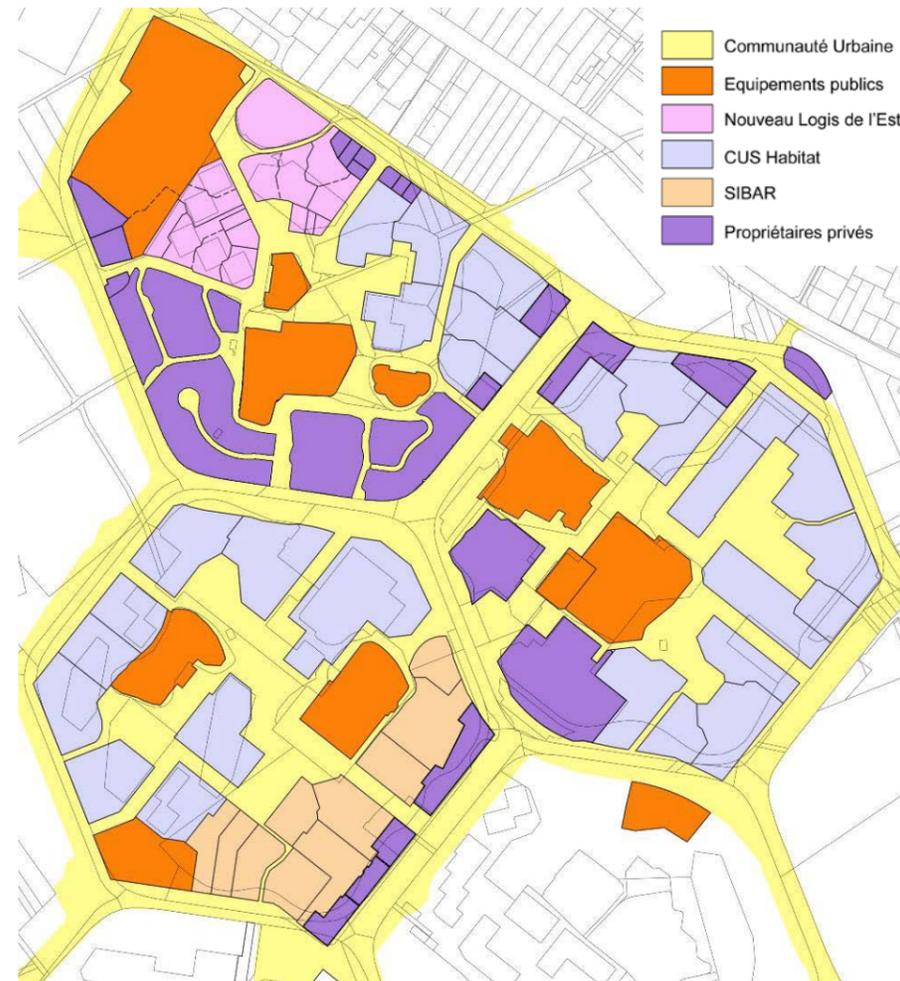
*La trame parcellaire*

- Un ilotage plus fin qui correspond réellement aux usages du terrain et permet une mutabilité de long terme.





Les propriétaires fonciers aujourd'hui



Les propriétaires fonciers demain

IV) ÉVALUATION DE LA MUTABILITE A LONG TERME

Le volet foncier du PRU constitue en lui même une révolution importante pour le quartier.

Les parcelles sont aujourd'hui inadaptées et ne correspondent pas aux usages réels des espaces.

La démarche repose sur la définition d'une trame d'espaces publics cohérents qui correspondent à des espaces privatifs bien identifiés. Les assiettes privatives sont ensuite alloties en résidences auxquelles sont associées des usages (stationnement, accès, collecte des déchets...) et un vécu collectif.

Les parcelles ainsi définies peuvent ensuite muter pour amorcer l'évolution à long terme du quartier.

Le schéma ci après illustre les étapes de mutation des espaces.

Le PRU modifie donc de façon très profonde le parcellaire avec pour objectif de définir un foncier gérable sur le court terme (résidentialisation, rationalisation des charges des locataires, définition claire des espaces publics et privés) et mutable sur le long terme (en cas de vente totale ou partielle du patrimoine).

Afin d'évaluer ces deux aspects, nous avons effectué une démarche en deux temps:

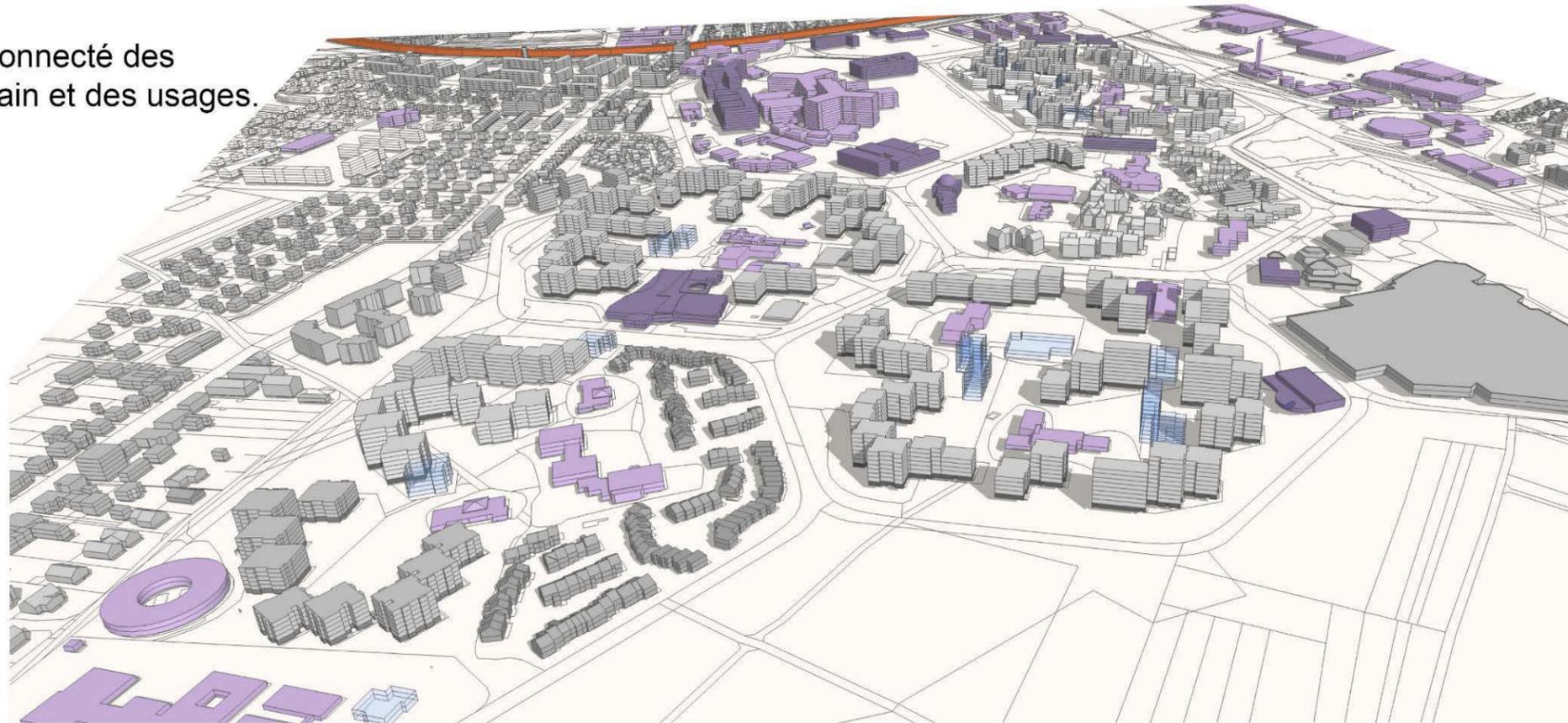
- Dans un premier temps, analyser, au cas par cas, les résidences définies pour s'assurer encore une fois que les fonctionnements prévues sont bien pertinents;

- Dans un second temps, évaluer la mutabilité du parcellaire défini en proposant une nouvelle utilisation de la parcelle avec des constructions neuves. Nous avons pour cette étape proposé une vision d'ensemble du quartier en imaginant que l'ensemble des parcelles étaient amenées à muter, afin de montrer que le nouveau parcellaire permet la définition d'îlots cohérents qui structurent les espaces publics, puis détaillé l'exercice sur un secteur plus restreint.

Les fiches de résidence, analysant chaque entité au cas par cas, sont jointes en annexe.

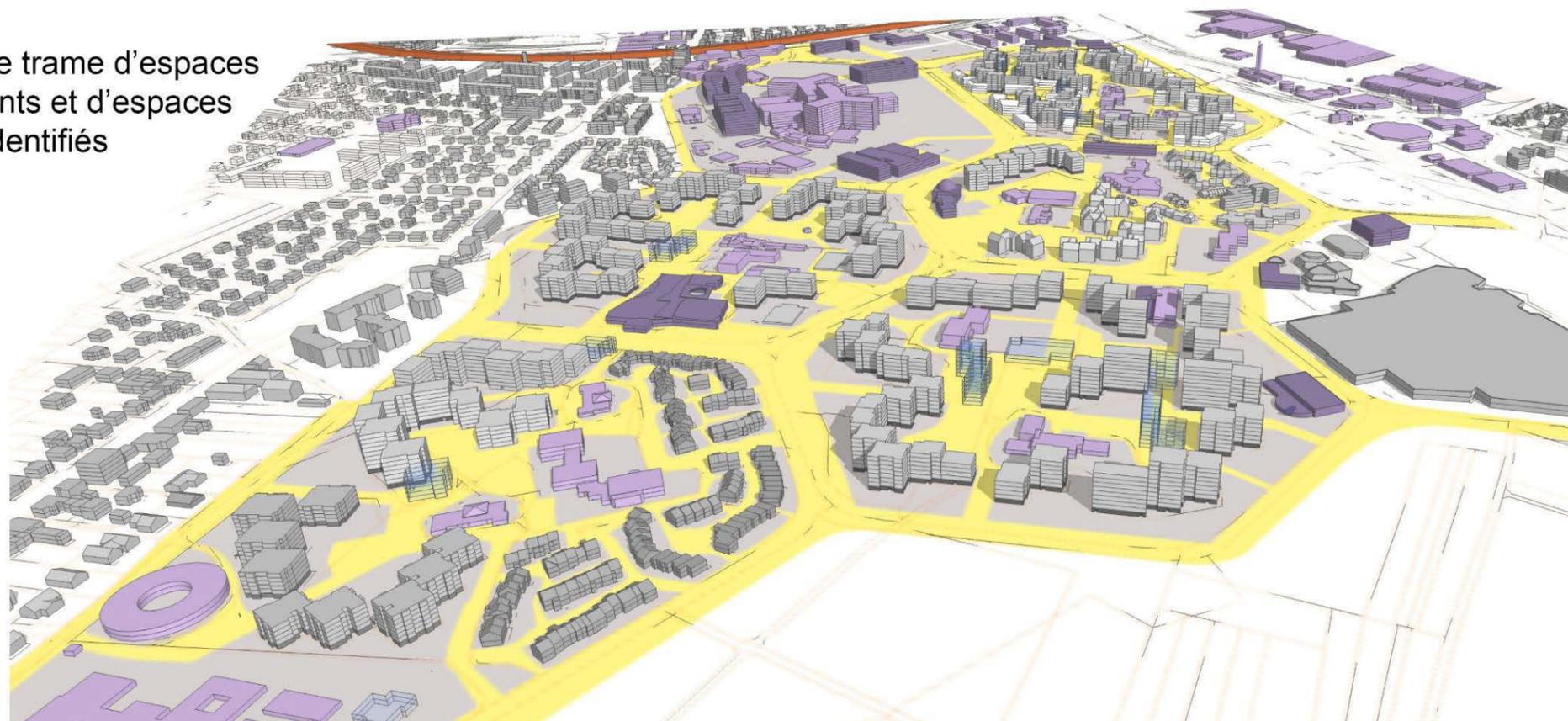
État existant:

Un foncier déconnecté des réalités du terrain et des usages.



Étape 1:

Définition d'une trame d'espaces publics cohérents et d'espaces privatifs bien identifiés



Maître d'ouvrage	
Strasbourg.eu <small>& COMMUNAUTÉ URBAINE</small>	
Mission	
Projet De Renovation Urbaine Du Quartier De HautePierre	
Maître d'oeuvre	
SECTION URBAINE <small>SARL</small>	
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE	
5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG Tél : 33 (0) 388355380 Fax : 33 (0) 388355380 E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr	
Phase	
Évolution conjointe du foncier et des espaces publics sur le PRU de HautePierre	
N ★	Sans échelle

Étape 2:

Définition d'un parcellaire
privatif répondant aux objectifs
de gestion et de mutabilité



Étape 3:

Mutation des parcelles
privatives autour de la trame
d'espaces publics



Maître d'ouvrage	
Strasbourg.eu & COMMUNAUTÉ URBAINE	
Mission	
Projet De Renovation Urbaine Du Quartier De Hautepierre	
Maître d'oeuvre	
SECTION URBAINE SARL	
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE	
5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG	
Tél : 33 (0) 388355380 Fax : 33 (0) 388355380	
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr	
Phase	
Évolution conjointe du foncier et des espaces publics sur le PRU de Hautepierre	
 Sans échelle	



L'évaluation de la mutabilité des parcelles a été établie en mettant en œuvre les principes suivants:

- Réflexion à l'échelle d'îlots urbains cohérents dans le respect des parcelles définies par le PRU
- Définitions d'alignements urbains sur les voies de circulation
- Intégration des nouvelles constructions mises en œuvre dans le cadre du PRU
- Recherche d'une orientation aussi favorable que possible pour les nouvelles constructions
- Hypothèses d'épannelages et des formes urbaines variés (de R+2 à R+5), avec une densité moyenne.
- Maintien en place des équipements existants
- Gestion des stationnements en souterrain.



Etape 1



Etape 2

MUTABILITE A LONG TERME : EXEMPLE DE L'AVENUE RACINE

Afin d'illustrer de façon plus fine la mutabilité du tissu, nous avons étudié plus particulièrement un tronçon de l'avenue Racine pour envisager les modalités de son évolution progressive, avec pour cadre le parcellaire et la trame d'espaces publics définis dans le cadre du PRU, et l'objectif de produire des formes urbaines diversifiées pour une densité de logement équivalente.

L'étape 1 reflète l'état existant du secteur avant la construction de l'avenue Cervantès, une fois les avenues réaménagées.

La seconde étape fait figurer ces nouvelles constructions et montre leur impact très positif sur la structuration de l'avenue Cervantès.



Etape 3

Lors de la troisième étape, la mutation s'amorce sur la maille Jacqueline, à proximité de la nouvelle station du Tram et de la place Leopold Sedar Senghor.

La cohabitation avec le tissu existant est harmonieuse.



Etape 4

A la quatrième étape, la maille Catherine commence à évoluer, complétant le nouveau visage du carrefour avec l'avenue Tolstoï.

Le patrimoine de la SIBAR continue à muter

Les premières reconstructions prennent place sur la maille Brigitte.



Etape 5

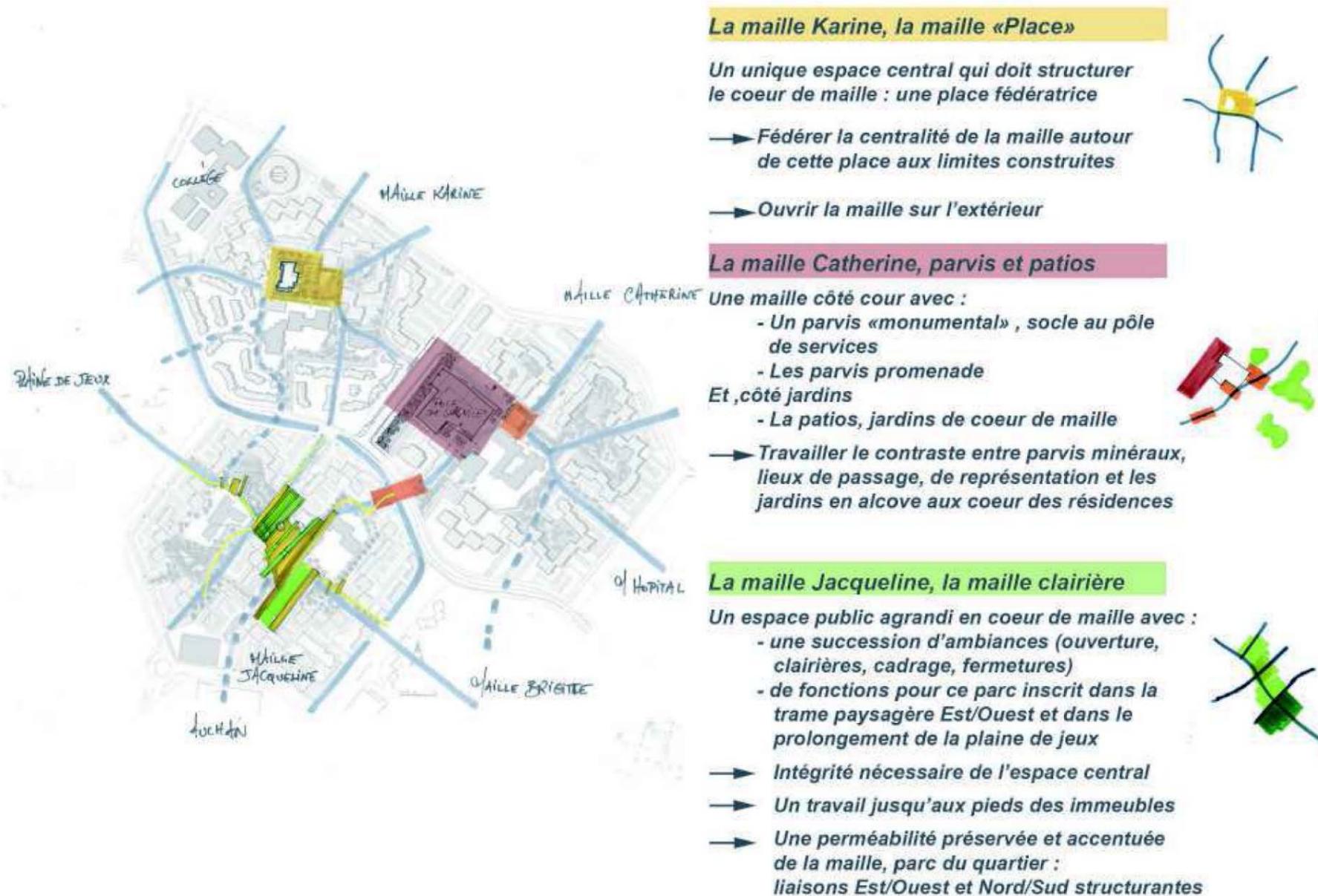
Au cours de l'étape 5, les évolutions continuent de s'essaimer dans le tissu urbain, donnant progressivement un visage complètement différent, plus urbain, à l'avenue.
De nouvelles constructions viennent structurer les nouveaux axes de circulation automobiles ou piétonne au cœur des mailles.



Etape 6

Enfin, au cours de l'étape 6, le renouvellement continue de suivre son cours. La structuration par le paysage au sein de l'espace privé, mise en place progressivement avec chaque projet, vient compléter celle de l'espace public.

Les espaces publics à l'échelle du quartier de Hautepierre : concepts et vocations



Concepts d'aménagement des espaces publics imaginés par la maîtrise d'œuvre sous l'impulsion de l'architecte conseil

V) PLAN GUIDE DE RENOVATION URBAINE

Ce plan a été élaboré en reprenant les aménagements déjà mis en œuvre sur les Mailles Karine, Catherine et Jacqueline et en déclinant les principes sur les mailles Brigitte et Eléonore.

En effet, en dehors des équipements, ces mailles ne font l'objet d'aucune intervention dans le cadre de la première étape du PRU et le sentiment d'abandon des habitants est réel. Il s'agit de plus des mailles les plus anciennes. La maille Eléonore, par sa proximité immédiate avec le CHU, envoie un signal très négatif aux visiteurs avec ses bâtiments « à écailles ».

Il est donc plus que nécessaire d'envisager des interventions en profondeur sur ces espaces avant de requestionner les aménagements mis en place sur les trois premières mailles.

Sur ce moyen terme (environ 10 ans), l'interface avec le site des Forges est amenée à jouer un rôle très important du fait de la reconfiguration de l'échangeur autoroutier qui permettra d'affirmer une continuité urbaine aujourd'hui peu évidente.

Sur l'ensemble des mailles sont affirmées des liaisons viaries assurant la desserte des résidences, et des liaisons piétonnes structurantes.

HORIZON ANRU 1

Les mailles Karine, Catherine et Jacqueline sont en train d'évoluer significativement par des opérations de réhabilitation des logements, de résidentialisation et de réaménagement des espaces publics.

Chaque maille développe un concept d'espace public propre :

- La maille Karine se caractérise par sa place centrale au cœur des flux modes doux.
- La maille Catherine alterne des espaces ouverts, des parvis autour des équipements, et des espaces paysagers plus intimes, des patios.
- La maille Jacqueline est la plus paysagère, on y retrouve des espaces ouverts ou clairières et des espaces plus arborés et paysagés, des jardins. L'espace central prend encore de l'ampleur avec la démolition du 21 place Byron.

Maille Karine

Avant les interventions du PRU, le cœur de la maille Karine se divisait en 2 sous espaces, articulés autour des patrimoines NLE et CUS Habitat. Ces deux espaces étaient reliés par un lien ténu entre l'école Maternelle et le 21 bd Ronsard. Les unités fonctionnelles (NLE, CUS Habitat et Vert Village), se tournaient le dos et ne communiquaient pas.

Le projet de la maille Karine remédie au fonctionnement autarcique de la maille en remettant les modes doux au cœur des aménagements pour améliorer la perméabilité vers les autres mailles du quartier, contrairement à la situation actuelle morcelée et complexe. Les diverses circulations qui traversent la maille se rencontrent en un point névralgique, la place Jean GIONO, qui confère à la maille son identité. La création de cette place est permise par la démolition du 21 bd Ronsard qui permet de mieux lier les espaces.

L'aménagement de cette place est réalisé sous forme de plaques tectoniques en béton balayé qui illustrent la multiplicité des destinations qu'il est possible d'atteindre depuis cet espace, à commencer par la future station de tramway, visible depuis le cœur de maille.

En alcôve de cet espace à dominante minérale, un parc permet l'agrément et la convivialité, grâce au jardin partagé.

De nouvelles constructions, sous formes de logements individuels denses, viennent prendre place en cœur de maille pour structurer les espaces publics et diversifier l'offre de logement.

Afin de lui donner une visibilité plus importante à l'échelle du quartier, le collège est « retourné » vers l'avenue Racine où il bénéficie d'un parvis arboré plus adapté aux regroupements d'élèves, sans nuisances pour les logements.

Trois rues desservent le secteur : la rue Montesquieu, la rue Marie Hart et la rue Guillaume Apollinaire, qui permettent la suppression du boulevard Ronsard. Les entrées sont ainsi adressées sur la rue la plus proche, pour assurer la lisibilité des accès. Le tracé des rues les destine à un trafic de desserte

uniquement. Des cheminements piétons publics viennent irriguer le Vert Village et le relie à la trame urbaine de la maille.

Le bailleur NLE a souhaité profiter de la démarche de réaménagement pour affirmer le fonctionnement de son patrimoine comme un écoquartier : l'offre de stationnement en extérieur est réduite à minima et le silo à voiture existant est réhabilité et sécurisé pour offrir des emplacements à des prix très attractifs aux locataires. Le projet de résidentialisation optimise les cheminements vers cet équipement pour encourager encore son utilisation.



Etat existant de la maille Karine



Trame des espaces publics projetés de la maille Karine



La place Jean Giono en mars 2012



La place Jean Giono en mars 2013

Maille Catherine

Le cœur de la maille Catherine manque aujourd'hui de lisibilité : l'organisation des immeubles crée de nombreux recoins qui manquent de visibilité et de liens. Les espaces sont travaillés avec des vallonnements et des plantations qui les isolent encore davantage. Ces diverses alcôves ont des vécus très divers : certaines posent aujourd'hui de gros problèmes de sécurité.

Les axes de recomposition des espaces publics dans le cadre du PRU s'articulent autour de la thématique des parvis et des patios :

- Les équipements publics (pôle de service et groupe scolaire) dessinent des parvis ouverts sur le quartier. Ils sont directement connectés aux lieux de passages. Le plein induit les vides : espaces de dégagements, cheminements. Ces espaces sont à dominante minérale, "architecturés".

- Les cœurs d'îlots, où le plein dessine le vide : le cadre bâti très présent encercle les jardins dont la composition essentiellement végétale contraste avec l'encadrement bâti et les espaces architecturés des parvis.

L'équipement principal de la maille est bien évidemment le pôle de services, qui offre un ensemble de fonctionnalité dont les accès différenciés impliquent non pas un avant et un arrière mais bel et bien quatre façades, accompagnées par des traitements adaptés des espaces publics. La façade « principale » reste celle de l'avenue Tolstoï. Elle se positionne sur la place Léopold Sédar Senghor qui est amenée à prendre une ampleur importante à l'échelle du quartier, par son positionnement entre la station de tramway et le pôle de service, sur l'axe Nord Sud constitué par les avenues Tolstoï et Cervantès. Ainsi, les usages que cette place est amenée à recevoir sont multiples : représentation, convivialité, festivité, proximité...

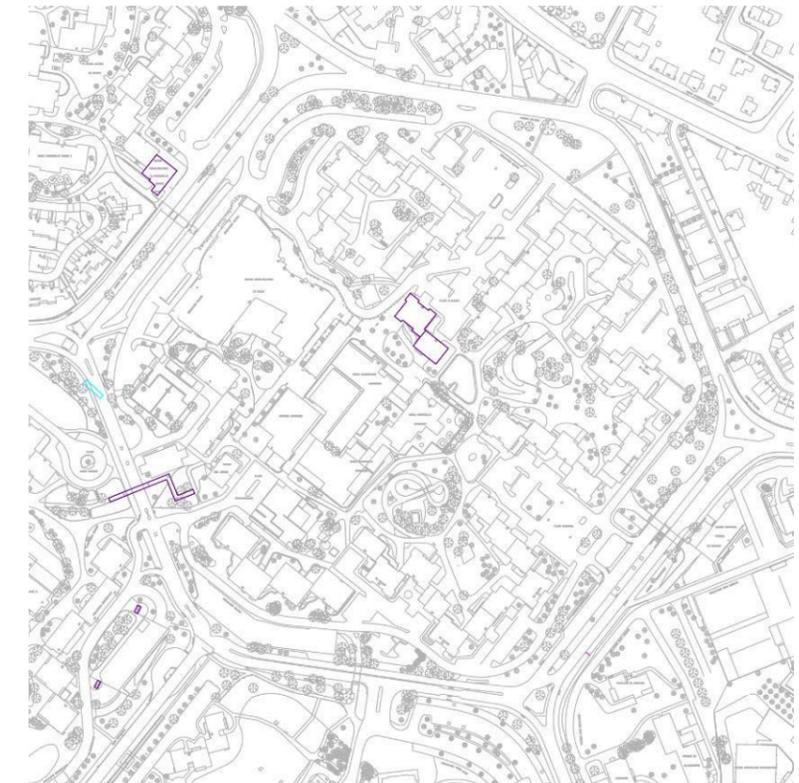
La démolition de deux entrées place Flaubert permet de dégager un espace central en vis-à-vis du groupe scolaire et ouvre encore davantage la perspective vers la route d'Oberhausbergen : le parvis

de l'école gagne en visibilité. Il permet le regroupement des parents et des enfants aux heures de sortie de classes. Les circulations automobiles y sont apaisées par le traitement en plateau surélevé et le tracé sinueux de la voirie, qui limite par ailleurs le trafic de transit.

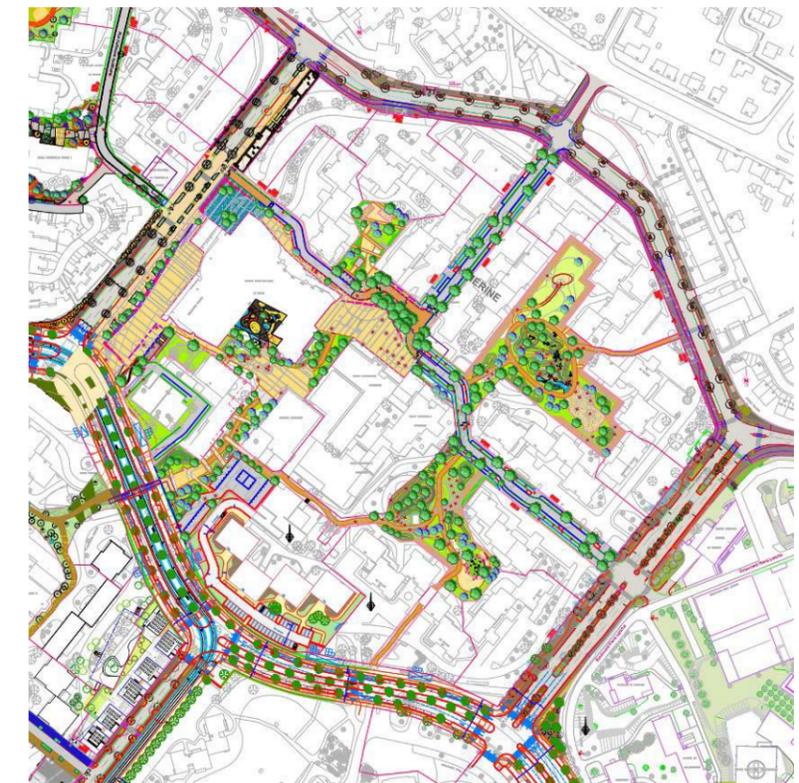
Le lien vers la maille Jacqueline est accompagné de plusieurs séquences tantôt végétales tantôt minérales.

Trois patios prennent place sur le secteur Catherine :

- Le square Gribouille, le plus petit, joue un rôle de proximité. Il est en lien direct avec le parvis du groupe scolaire.
- Le parc Sinbad est le plus étendu. Il accueille un jardin partagé et une grande aire de jeux sur le thème des bateaux. Un cheminement transversal le relie au parvis du groupe scolaire et à l'avenue Molière.
- Le parc des Frères Grimm restitue une butte à laquelle les habitants étaient très attachés, en l'intégrant à un travail paysager qui maintient les visibilités. Le parc permet d'accéder à l'avenue Racine et au Petit Bois de la Maille Brigitte. Dans la partie la plus intimiste du patio, une aire de jeux pour les petits complète les aménagements.



Etat existant de la maille Catherine



Trame des espaces publics projetés de la maille Catherine

Maille Jacqueline

Les espaces centraux de la maille Jacqueline souffrent aujourd'hui de leur position derrière la triple barrière constituée par le boulevard Dostoïevski, les aires de stationnement et le bâti. Ils sont de ce fait difficiles d'accès et les aménagements vétustes les rendent peu attractifs. Toutefois la perméabilité piétonne est bonne mais manque de lisibilité. La présence végétale très importante est une force, mais les espaces apparaissent morcelés, incohérents.

Le nombre important de démolitions aura un impact très positif, dégagant une nouvelle dimension de l'espace public en cœur de maille, articulée autour de la thématique de la clairière. Les espaces dégagés alternent avec les espaces plus densément boisés. Les perspectives se révèlent, les cheminements piétons deviennent plus directs et plus lisibles entre la partie Est plus urbaine et la partie Ouest qui laisse une place importante aux espaces paysagers, en lien avec la plaine de jeux.

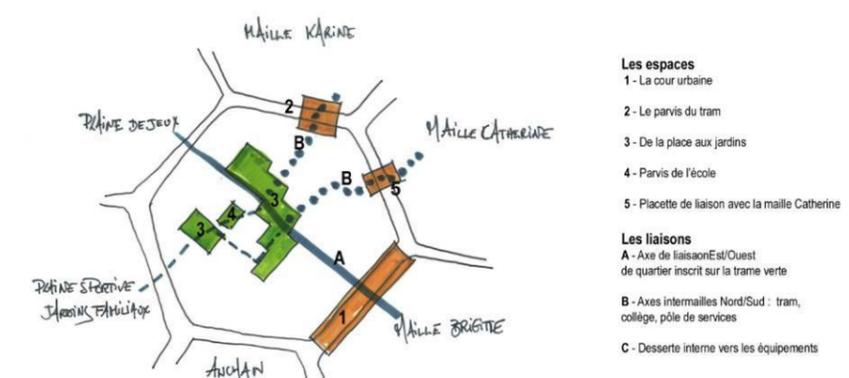
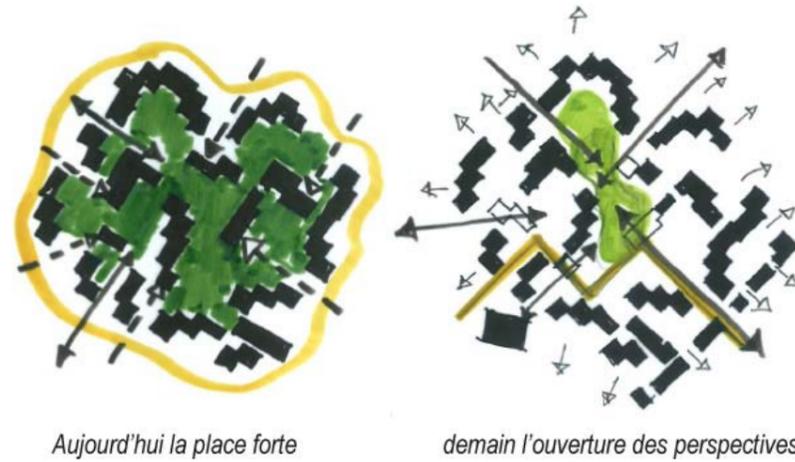
La maille Jacqueline supporte des flux très importants à l'échelle du quartier, qu'ils soient Nord Sud (par exemple pour les habitants de Karine se rendant au centre commercial) ou Est Ouest (pour les habitants de Brigitte se rendant à la Plaine de Jeux). Le projet d'aménagement accompagne ces liaisons naturelles pour les rendre évidentes et faciles à utiliser pour les modes doux.

Ainsi, la maille Jacqueline offre un espace agrandi en cœur de maille, la place des Palabres, avec une succession d'ambiances (ouvertures, cadrages, fermetures) et une succession de fonctions, comme si la plaine de jeux venait se diffuser dans le cœur de maille : espaces de jeux, de rencontre, jardin partagé... La trame végétale vient appuyer les axes transversaux, se faisant le relais de l'ordonnement des bâtiments.

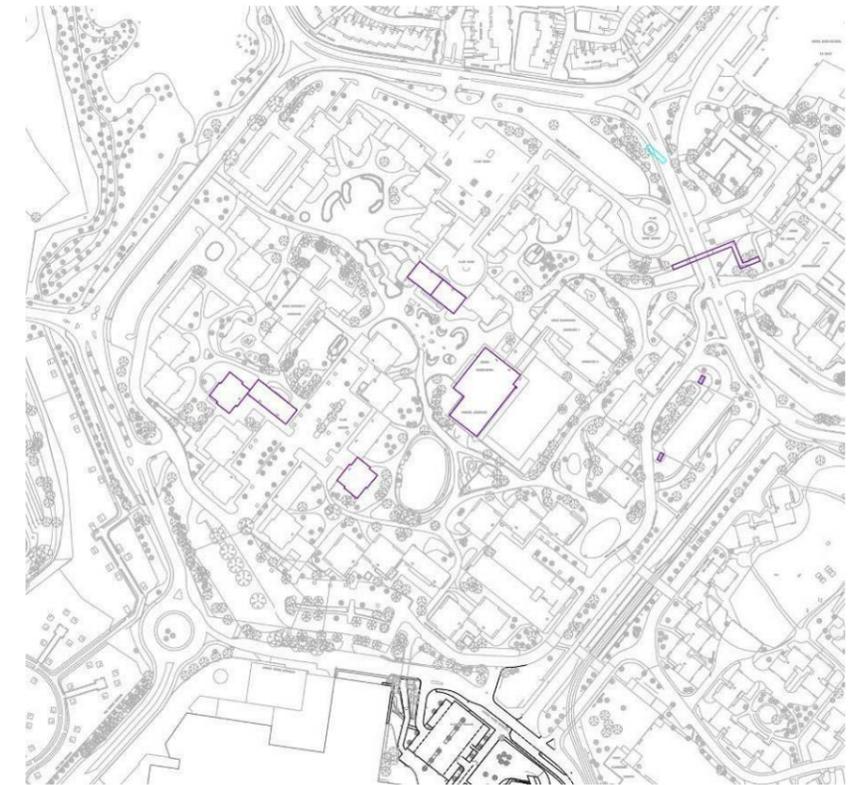
L'espace central est entièrement dédié aux piétons, et le projet d'aménagement anticipe le traitement des pieds d'immeubles dans le cadre de la résidentialisation (végétalisation, mouvements de terrains...).

La rue de la Marquise de Sévigné, qui vient desservir les logements du cœur de maille, se fait aussi discrète que possible lorsqu'elle traverse l'espace central (gabarit très réduit, trottoirs intégrés aux cheminements du parc).

La façade de l'avenue Cervantès confère au quartier un nouveau caractère urbain, avec une façade commerciale en front de rue et une architecture sobre et moderne qui vient changer l'image du quartier.



Croquis d'étude de définition du projet d'espace public de la maille



Etat existant de la maille Jacqueline



Trame des espaces publics projetés de la maille Jacqueline

Les avenues

Les avenues du quartier fonctionnent aujourd'hui selon un schéma devenu obsolète : lors de la conception du quartier, l'objectif, alors partagé dans plusieurs projets de grands ensembles, était de fluidifier au maximum les circulations automobiles. Cela se traduit sur le terrain par un système complexe d'avenues à sens unique séparées par des terre pleins, avec des virages très larges et peu de feux de signalisation. Les liens entre les mailles sont assurés par des passages souterrains ou des passerelles : la plupart des axes ne comportent pas de trottoirs.

Le projet de rénovation urbaine propose une refonte complète du système de circulation avec la réintroduction des modes doux dans le dimensionnement des avenues : trottoirs larges, itinéraires cyclables continus, plantations d'alignement, stationnements longitudinaux.

Les avenues sont mises à double sens, ce qui simplifie très considérablement les circulations au sein du quartier, et lui confère une plus grande lisibilité pour le visiteur.

Les liens entre les mailles sont « mis à niveau » et viennent scander les avenues. Ils permettent de limiter les vitesses de circulation. Les passerelles et passages souterrains disparaissent au profit d'un partage des usages sur l'espace public. Les accès aux résidences des différents bailleurs se font également depuis les avenues.

Le prolongement de la ligne de tramway A au cœur du quartier confirme le statut particulier de l'avenue Racine, comme colonne vertébrale du quartier.



L'avenue Corneille, avant / après les travaux

Athéna

La maille Athéna constitue la nouvelle porte d'entrée est du quartier, que ce soit depuis Cronembourg ou les Forges, avec des nouvelles constructions, des services, et la création de nouveaux axes de circulation. La démolition du Pont Calmette et des entrepôts de stockage permet de recréer de l'urbanité sur cet ancien verrou du quartier.



Visuels concours des nouvelles constructions de la maille Athéna



L'avenue Racine, avant / après les travaux

HORIZON ANRU 2

Brigitte

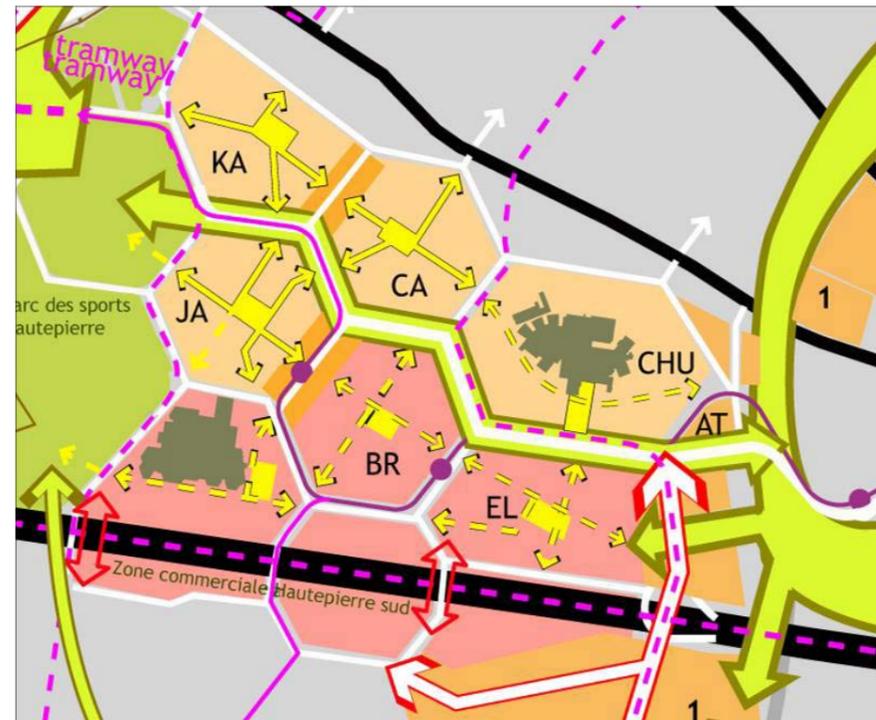
Sur la maille Brigitte, l'espace central est identifié à l'interface des équipements (collège Erasme et nouvelle pépinière d'entreprise, gymnase), des logements CUS Habitat et des copropriétés privées.

Il constitue le pendant à dominante minérale du «Petit bois», auquel il est relié par une liaison piétonne structurante.

Une voie de desserte permet de relier les avenues Corneille et Shakespeare en ouvrant la maille du nord au sud. Le nouveau lieu de culte constitue l'accroche urbaine de cette voie sur l'avenue Racine.

Enfin, une seconde voie relie cet espace central à l'avenue Dante, au droit de la station de tramway, de la nouvelle pépinière d'entreprises et d'une emprise identifiée comme constructible.

La rue Lamartine existante, qui vient en doublon avec l'avenue Cervantès, a vocation à prendre davantage un statut d'espace public que de voie privative.



Cœurs des mailles Brigitte et Eléonore (Section Urbaine).



Eléonore

La maille Eléonore est de taille bien plus importante que ses consœurs et porte en elle-même la question de la façade de Hautepierre sur la ville. Son changement d'image aura une forte portée du fait de sa visibilité depuis le CHU, qui va lui aussi subir des transformations profondes.

L'axe majeur d'intervention est de développer une nouvelle façade pour le quartier sur l'est, en s'appuyant sur la dynamique impulsée autour de la maille Athéna. Un réseau d'espaces publics entre les mailles Eléonore et Athéna, par la requalification de l'accès de Hautepierre depuis l'autoroute, permettra de reconnecter des secteurs aujourd'hui séparés.

La rue Calmette va évoluer vers un statut plus urbain avec la démolition du pont reliant l'autoroute au CHU. Elle devient donc le support d'alignements urbains sur les mailles Eléonore et Athéna : la coupure urbaine avec le site des Forges est ainsi estompée.

Le boulevard La Fontaine Sud est reconfiguré en véritable avenue qui vient structurer le sud de la maille et adoucir l'interface avec l'autoroute en portant des fonctions urbaines (desserte, stationnement, cheminements sécurisés...). Cette nouvelle avenue permet de donner un nouveau statut aux copropriétés du sud de la maille.

Les réflexions développées répondent en outre, à l'instar des autres mailles, à l'objectif de créer des liens à travers et entre les mailles, et de définir des lieux fédérateurs.

Ainsi, en vis à vis du nouveau parvis de l'hôpital, autour de la station de tramway, l'entrée de la maille est valorisée par une nouvelle esplanade bordée de nouvelles constructions, pouvant accueillir en rez de chaussée les services existant aujourd'hui (CAF, Boulangerie). Cette nouvelle place s'accompagne d'une percée visuelle vers le groupe scolaire.

Les voies de dessertes sont configurées selon une réflexion identique à celle des autres mailles : elles doivent accueillir des flux résidentiels et en aucun cas de transit. Leurs tracés ne sont donc pas complètement rectilignes pour inciter à une vitesse très réduite.

L'axe central de la maille est en partie considéré comme une liaison piétonne structurante : il dessert deux écoles et le jardin participatif. Il est connecté à l'est et à l'ouest avec des voies de desserte des mailles Brigitte et Athéna.



Légende

- Espaces publics paysagers
- Espaces publics/ Circulations douces
- Equipements existants
- Equipements projetés
- Batiments existants
- Logements projetés
- Démolitions
- Avenues
- Voies secondaires
- Liaisons piétonnes structurantes
- Parcellaire projeté

Bilan démolitions

Jacqueline
21 place Byron (26 lgts)

Brigitte
Lgts de fonction du collège

Eléonore
11 bd La Fontaine (10 lgts)
18 bd La Fontaine (15 lgts)
20 bd La Fontaine (CAF)
24 place Erasme (23 lgts)
27 place Erasme (26 lgts)
35 place Erasme (26 lgts)
43/46 bd La Fontaine (35 lgts)

Total: 161 logements
Pour mémoire: 154 logements démolis en phase ANRU 1

Maitre d'ouvrage
Strasbourg.eu
1 Parc de l'Etoile
67000 Strasbourg

Projet
Projet de rénovation urbaine du quartier de Hautepierre Strasbourg

Phase
Schéma urbain
Horizon ANRU 2

Urbaniste
SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE
5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tél: 33 (0) 388355380 Fax: 33 (0) 388355380
E mail: section.urbaîne@wanadoo.fr

Document de travail
02 octobre 2012
1:2000 (A0)

VI) BILAN DES DEMOLITIONS ET RECONSTRUCTIONS

Sur les mailles Brigitte, Eléonore et Jacqueline, cette seconde étape de projet implique la démolition de 9 adresses, soit un total de 161 logements. La démolition de ces logements répond à plusieurs objectifs:

- Désenclaver: par la création de liaisons viaires ou piétonnes qui permettent d'«ouvrir» la maille en supprimant en partie le boulevard La Fontaine;

- Dédensifier, sur certains secteurs, pour créer des espaces publics fédérateurs et améliorer la qualité de vie;

- Envoyer un signal fort en démolissant l'adresse qui regroupe aujourd'hui le plus d'incivilités.

Les adresses démolies sont les suivantes:

- 21 Place Byron (26 lgts) (Maille Jacqueline)
- 11 bd La Fontaine (10 lgts) (Maille Eléonore)
- 18 bd La Fontaine (15 lgts) (Maille Eléonore)
- 20 bd La Fontaine (CAF) (Maille Eléonore)
- 24 place Erasme (23 lgts) (Maille Eléonore)
- 27 place Erasme (26 lgts) (Maille Eléonore)
- 35 place Erasme (26 lgts) (Maille Eléonore)
- 43/46 bd La Fontaine (35 lgts) (Maille Eléonore)

Le projet prévoit aussi la démolition de logements de fonction du collège Erasme sur la maille Brigitte.

Les secteurs pressentis pour la reconstitution de l'offre hors site sont à l'heure actuelle la porte ouest, les Brasseries de Cronembourg (dans une seconde phase) et le site Clestra.

Sur les mailles Eléonore et Brigitte, quelques sites ont été identifiés pour la diversification de l'offre.

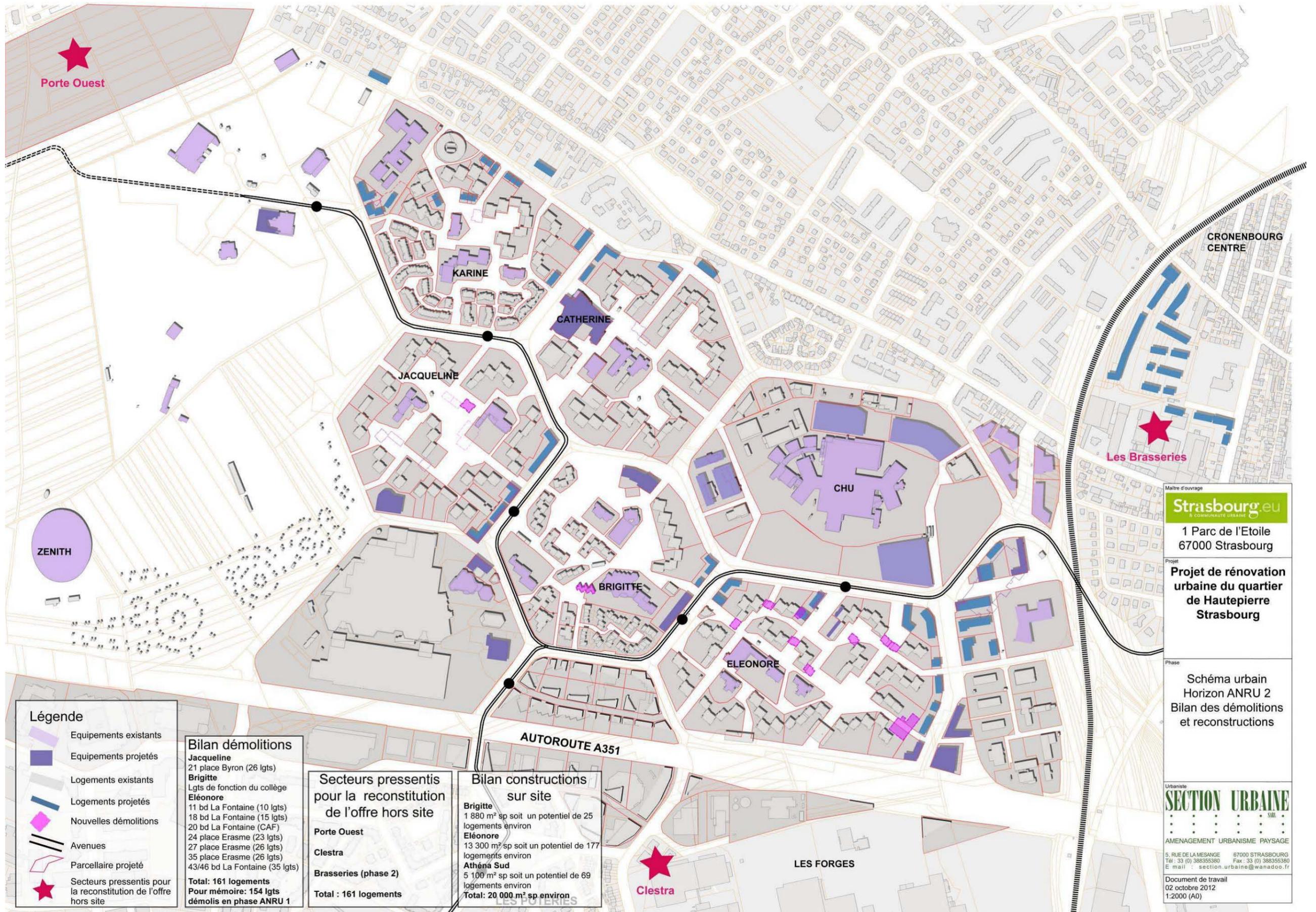
Les épannelages doivent rester assez variés, de R+2 à R+4.

Une étude de capacité succincte permet d'établir la constructibilité sur les mailles Brigitte, Eléonore et Athéna sud de l'ordre de 20 000 m² de surface de plancher, ce qui correspondrait, si la totalité de la surface est allouée à du logement, à environ 270 logements.

Toutefois, certains sites semblent plus favorable à l'accueil d'activité, notamment en vis-à-vis de la zone des Forges, ou en pied de certaines constructions nouvelles.



Démolition de bâtiments en cours Place Flaubert, Maille Catherine
(Section Urbaine)



Légende

- Equipements existants
- Equipements projetés
- Logements existants
- Logements projetés
- Nouvelles démolitions
- Avenues
- Parcelaire projeté
- Secteurs pressentis pour la reconstitution de l'offre hors site

Bilan démolitions

Jacqueline	21 place Byron (26 lgts)
Brigitte	Lgts de fonction du collège
Eléonore	11 bd La Fontaine (10 lgts)
	18 bd La Fontaine (15 lgts)
	20 bd La Fontaine (CAF)
	24 place Erasme (23 lgts)
	27 place Erasme (26 lgts)
	35 place Erasme (26 lgts)
	43/46 bd La Fontaine (35 lgts)
Total:	161 logements
	Pour mémoire: 154 lgts démolis en phase ANRU 1

Secteurs pressentis pour la reconstitution de l'offre hors site

Porte Ouest	
Clestre	
Brasseries (phase 2)	
Total :	161 logements

Bilan constructions sur site

Brigitte	1 880 m ² sp soit un potentiel de 25 logements environ
Eléonore	13 300 m ² sp soit un potentiel de 177 logements environ
Athéna Sud	5 100 m ² sp soit un potentiel de 69 logements environ
Total:	20 000 m² sp environ

Maître d'ouvrage
Strasbourg.eu
 1 Parc de l'Etoile
 67000 Strasbourg

Projet
Projet de rénovation urbaine du quartier de Hautepierre Strasbourg

Phase
 Schéma urbain
 Horizon ANRU 2
 Bilan des démolitions et reconstructions

Urbaniste
SECTION URBAINE
 AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
 Tél : 33 (0) 388355380 Fax : 33 (0) 388355380
 E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

Document de travail
 02 octobre 2012
 1:2000 (A0)

VII) NOTE DE SYNTHÈSE

La présente note a pour objectif d'apporter des réponses aux points abordés lors des différentes instances de discussion avec l'ANRU (points d'étape, RTP...) en explicitant à nouveau certains principes de projet.

DIMENSIONNEMENT DES UNITÉS RESIDENTIELLES

Les unités résidentielles ont été dimensionnées au plus juste dans une optique d'optimisation du fonctionnement et des coûts, notamment de raccordements aux réseaux qui représentent un part importante des budgets alloués aux résidentialisations.

Les résidences définies disposent d'équipements propres : accès, stationnements, aires de collecte. Les cas où des usages sont mutualisés sur plusieurs résidences sont très limités et toujours justifiés.

Les liens piétons au sein de différentes résidences d'un même îlot sont possibles pour éviter une rupture trop brutale du fonctionnement.

Le découpage foncier a été défini par un travail itératif pour assurer que les futures parcelles correspondent bien à des usages réels sur le terrain en restant mutables.

FONCTIONNEMENT PAR MAILLE

Si le fonctionnement par mailles apparaît encore bien visible en plan, il sera bien moins évident à percevoir sur le terrain, du fait des actions suivantes:

- suppression des boulevards internes et des culs de sacs,
- organisation par résidence avec accès direct sur les avenues,
- suppression des porches,
- ouvertures visuelles,
- circulations douces plus fluides.

La mise à double sens des avenues est à elle seule une révolution pour un quartier majoritairement décrit comme compliqué d'accès en voiture du fait de ses sens de circulation.

La réorganisation des stationnements des résidences conduit par ailleurs à la suppression de toute forme de «contre allées» car les



Desserte des résidences : Etat existant (Section Urbaine)



Desserte des résidences : Etat projeté (Section Urbaine)

espaces dédiés au stationnement ne permettent jamais de se rendre d'un point à un autre en double emploi de l'espace public.

PLACE DE LA VOITURE DANS LE QUARTIER

Les divers bilans des stationnements réalisés aux différentes étapes du projet montrent que la place de la voiture diminue considérablement dans le quartier. Le bilan global est tout juste positif, mais cette légère augmentation est due à la création d'emplacements sur le domaine public, alors qu'il n'en existe aucun aujourd'hui. Ces emplacements vont dans le sens d'une plus grande urbanité des avenues.

L'offre de transport en commun est développée sur le quartier, et les mesures mises en place à l'échelle de la CUS pour une tarification solidaire permettent un accès aux ménages de faibles revenus.

La motorisation des ménages du quartier demeure toutefois une réalité qu'il faut aborder avec pragmatisme.

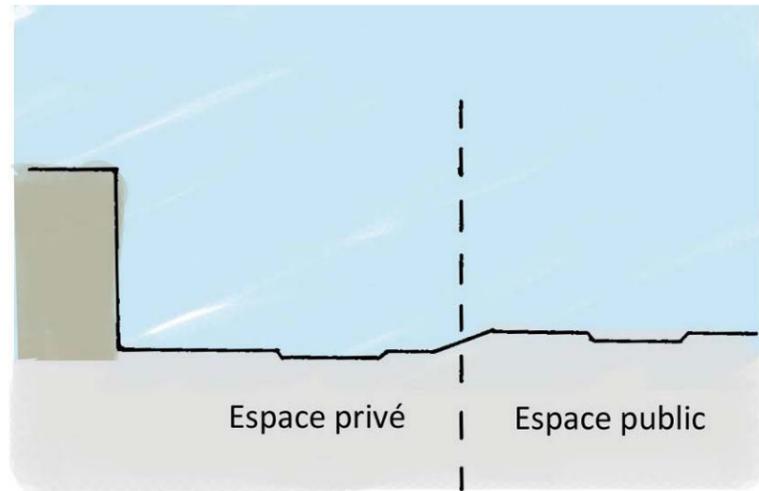
PRINCIPES DE GESTION DU STATIONNEMENT

A l'échelle du quartier, les principes de gestion du stationnement varient en fonction de la présence ou non d'ouvrages de stationnements. Lorsqu'ils existent, ils sont valorisés et les cheminements directs depuis les entrées concernées sont mis en place. Les bailleurs proposent des politiques tarifaires qui sont avantageuses au vu des services proposés et des travaux d'amélioration engagés.

Dans un tissu urbain «classique», les modalités de stationnement varient également d'une résidence à une autre!

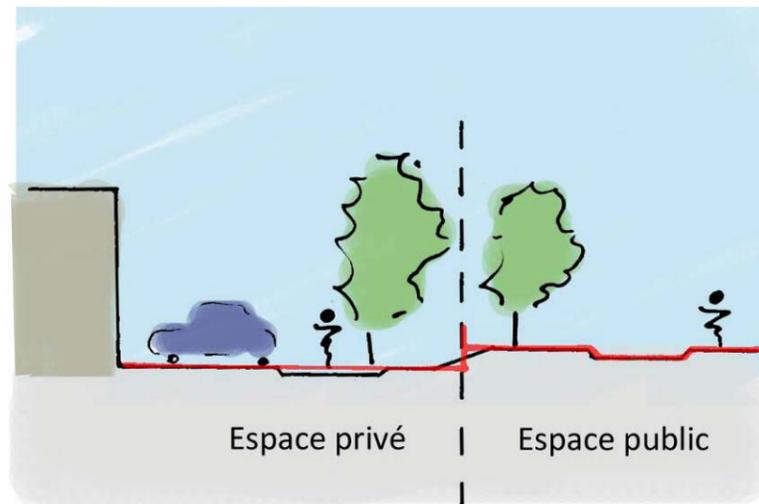
GESTION DES ALTIMETRIES

A partir d'une situation existante, les croquis ci après illustrent les différents cas de figure de gestion des altimétries.

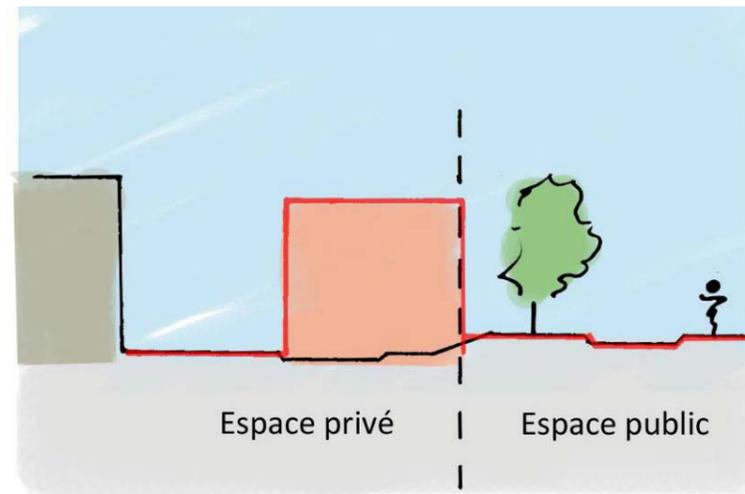


Plusieurs approches sont possibles:

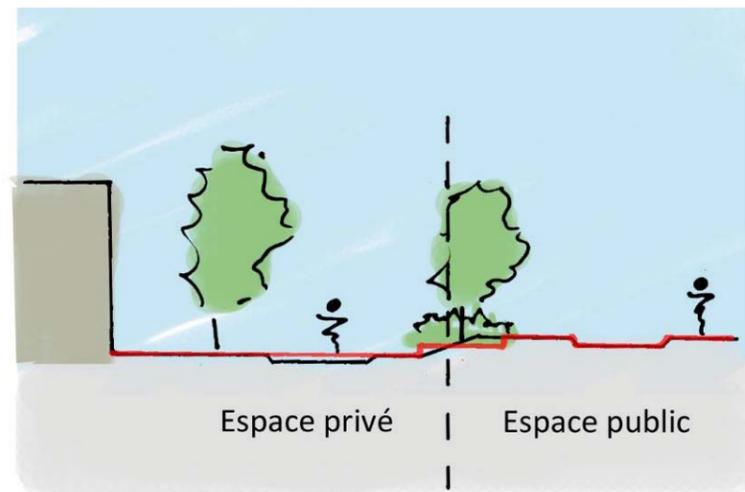
- Un mur de soutènement est mis en place à la limite du domaine privé et public. Il est surmonté d'un garde corps. Il permet de camoufler les éventuelles aires de stationnement privatives en contrebas en créant un effet de balcon. Un travail partenarial entre porteurs de projets est essentiel, nous recommandons que le soutènement et le garde corps soit mis en place par la collectivité pour assurer la cohérence d'ensemble.



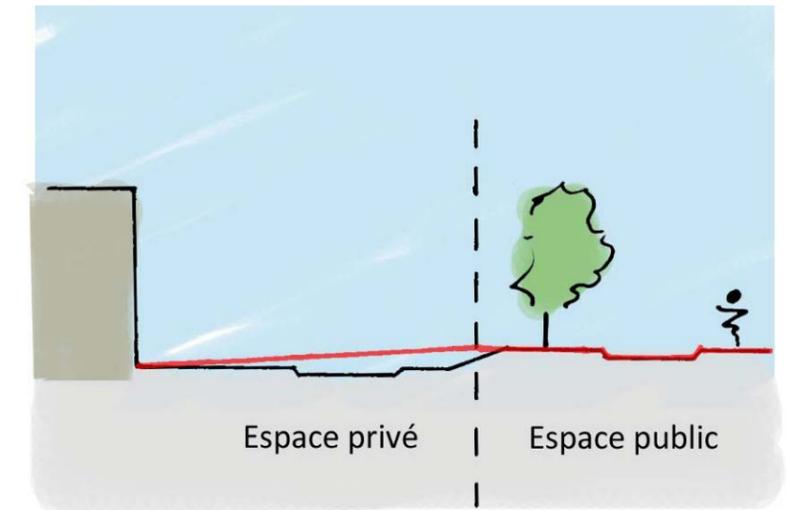
- La différence de niveau entre l'avenue et le domaine privée est rattrapée par un bâtiment implanté à l'alignement, qui peut ainsi optimiser la gestion de son parking en sous-sol.



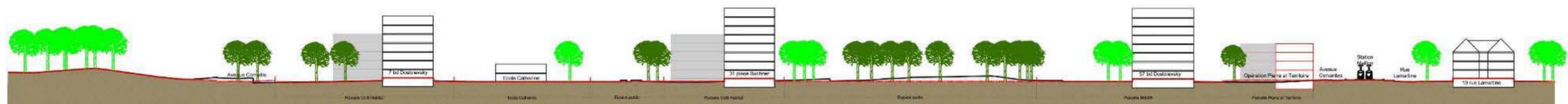
- L'aménagement de l'espace public intègre les variations altimétriques avec des ouvrages adaptés: gradins, jardinières...



- Le niveau est rattrapé par une pente douce jusqu'aux bâtiments. Cette démarche peut permettre, dans le cas de rez de chaussées surélevés, de régler les questions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite en supprimant les quelques marches existantes. Cette démarche a été mise en place par CUS Habitat et la SIBAR sur une partie de son patrimoine.



L'examen des altimétries existantes et projetées sur la maille Jacqueline (coupe 5) permet de percevoir que les variations issues du projet sont faibles. Elles sont liées à la suppression d'aménagements (buttes, jardinières...) afin de révéler plus clairement les continuités intermailles.



ARTICULATION MAITRISE D'ŒUVRE RESIDENCES / ESPACES PUBLICS

Après une courte période de rodage, le travail partenarial mis en place est fructueux et les interlocuteurs sont bien identifiés. L'information circule correctement.

Les écueils mineurs viennent essentiellement du fait que la maîtrise d'œuvre de CUS Habitat a été nommée très tardivement et doit s'inscrire dans des projets déjà très avancés. Un développement conjoint des projets, dans des calendriers concomitants, aurait permis d'éviter un grand nombre des discussions qui ont lieu aujourd'hui.

Dans les cas où la prise en compte des aménagements d'espaces publics se révèle insuffisante dans le développement des projets sur le patrimoine bâti, des ajustements sont toujours effectués pour assurer la meilleure harmonie entre les projets.

DIVERSIFICATION DES FLUX

Le PRU et le projet d'extension du Tramway vont permettre d'établir une hiérarchie claire des axes de circulations, avec des avenues structurantes clairement identifiées et des voies de desserte résidentielles à l'intérieur des îlots.

Les liens «modes doux» connaissent un développement exponentiel avec la création de nombreux itinéraires dédiés, notamment le long des avenues qui, pour la plupart, n'offrent pas de trottoirs aujourd'hui. La traversée des cœurs de mailles est rendue évidente et plus agréable, avec des cheminements connectés d'une maille à l'autre.

ZONES DE CONSTRUCTIBILITE

Dans le cadre de la définition du plan guide ANRU 1, les zones de constructibilités mobilisables ont été identifiées et sont mises à profit dans le cadre de la présente convention: pépinière d'entreprise, nouveau gymnase, nouvelles constructions sur les avenues Cervantès, Tolstoï et Molière...

Pour dégager de nouvelles emprises, il faut envisager de nouvelles démolitions ou la construction d'ouvrages de stationnement, ce qui n'est pas à l'ordre du jour.



Le chemin Jean Cocteau, créé sur la maille Karine

AMÉLIORATIONS QUALITATIVES LIÉES À LA RÉSIDENTIALISATION

Le projet de résidentialisation des espaces privatifs des bailleurs permet de répondre à plusieurs objectifs :

- Matérialiser la limite entre le domaine public et le domaine privé : le traitement des limites sur les axes de circulation est qualitatif pour l'ensemble des bailleurs. Les clôtures sont constituées de murets bas surmontés d'un barreaudage métallique vertical. Sur les cœurs d'îlots, elles se fondent dans le paysage urbain afin d'assurer une bonne lisibilité sans cloisonner les espaces.
- Rendre lisible l'accès de chaque bâtiment depuis la rue par laquelle il est desservi, compte tenu de l'implantation très en retrait. La mise en œuvre de ce « cordon » sur lequel les piétons sont prioritaires, est essentielle pour la bonne lisibilité de cette nouvelle organisation du quartier. Les stationnements sont aménagés en conséquence. L'adressage sur l'avenue ou la rue permet de se repérer facilement et d'identifier les différentes entrées desservies par un même accès.
- Les résidences s'accompagnent d'un travail paysager sur les aires de stationnement et sur les espaces libres, mettant en œuvre une palette végétale diversifiée. Le long des avenues, les parkings sont traités en pavés à joint gazon pour limiter l'imperméabilisation des sols et offrir une perception plus agréable et qualitative.
- Cette démarche de qualification se traduit également dans la matérialité : les cheminements piétons sont clairement délimités par des files de pavés qui permettent également le guidage des personnes malvoyantes. Ils se différencient clairement des aires de stationnement.



Perspectives sur les résidentialisations CUS Habitat

GESTION DES ESPACES PUBLICS

Un axe majeur du projet de rénovation urbaine est de régler la question du statut des espaces collectifs privés qui constituent l'ensemble des mailles de Hautepierre. Ces espaces, libres et ouverts à tous mais pourtant privés, ne sont pas hiérarchisés et ne permettent pas de distinguer des usages privés et publics. Leur gestion est atypique, par le biais d'une Association syndicale libre constituée par les résidents de Hautepierre.

Le projet de rénovation urbaine engage une démarche de fond pour créer un domaine public au sein des mailles, distinct du domaine privé des bailleurs et copropriétés privées, qui sera résidentialisé.

Cette démarche concernant la domanialité conduit à normaliser la gestion du quartier, en intégrant les mailles dans le périmètre de gestion par les services de la Ville et de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Les nouveaux espaces publics créés intègrent le domaine public au fur et à mesure des livraisons, et entre dans un système de gestion par les services gestionnaires de la collectivité (espaces verts, propreté, voies publiques, eau et assainissement). Les espaces publics ont été conçus en associant étroitement les services gestionnaires de la collectivité, afin que les contraintes de gestion soient prises en compte dès le stade de l'élaboration des projets. Les matériaux, les mobiliers, les plantations sont validées en amont par les services, afin de garantir une gestion efficace par la suite.

Les espaces privés résidentialisés des bailleurs et des copropriétés ne seront plus entretenus par l'ASL, mais dans le cadre de la gestion des bailleurs, ou des syndicats.

Cette normalisation est une grande avancée pour le quartier, réclamée depuis longtemps par ses habitants

DEUXIEME PARTIE: STRATEGIE PATRIMONIALE

CUS Habitat dispose d'un patrimoine de 20 000 logements répartis sur le territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg

Un plan pluriannuel d'investissement a été élaboré pour permettre de traiter 1 500 logements / an à horizon 2025. Toutes ces orientations pourront être précisées en fonction de l'évaluation de la capacité financière de l'Office et en considérant les orientations patrimoniales globales. En effet, des besoins en réhabilitation dans différentes ZUS de l'agglomération strasbourgeoise sont identifiés.

Plus de 15 000 logements seront ainsi impactés par des **actions de démolition, construction ou réhabilitation, 900 M€ seraient à engager** dans les **13 prochaines années** (soit une moyenne de 69M€/an) **et près de 40 % concerne le patrimoine situé en ZUS.**

Cette stratégie patrimoniale s'inscrit dans le cadre d'un plan de consolidation 2009-2014 qui encadre les investissements dont le poids dans les 5 projets de rénovation urbaine est très lourd à savoir :

I) PRU DE HAUTEPIERRE

- 40 opérations financières, réparties sur 3 mailles (Karine, Jacqueline et Catherine) et un secteur relatif à la reconstitution de l'offre hors site
- 71,6 M€ de coût total pour les opérations CUS Habitat, soit globalement 47% du PRU du quartier de Hautepierre, financés par :
 - 62 % de part CUS Habitat (53% de prêts CDC et 9% de fonds propres)
 - 38 % de subventions (ANRU, CUS, Conseil Général, Conseil Régional, etc.)
- 169 logements à démolir et 140 relogements à réaliser
- 145 logements à construire hors site
- 1 759 logements à réhabiliter et à résidentialiser



Perspectives des projets de réhabilitation de la maille Jacqueline

Des paraboles collectives vont être mises en place.

(source :CUS Habitat)

Le projet actuel ne permet pas d'agir sur l'ensemble du patrimoine CUS Habitat de la ZUS. En effet, 2 mailles ne sont pas traitées par le projet urbain actuel :

- La maille Brigitte composée de 212 logements
- La maille Eléonore composée de 755 logements

La prise en compte de ces secteurs « délaissés » par la convention actuelle est nécessaire pour assurer un traitement urbain et patrimonial homogène du quartier. Il s'agit aussi de poursuivre les efforts d'amélioration de l'efficacité énergétique dans les programmes de réhabilitation.

Ainsi, en prenant en considération les critères d'attractivité, de besoins techniques et de performance énergétique, la poursuite du programme de rénovation urbaine sur ces 2 mailles restantes (Eléonore et Brigitte) se déclinerait de la façon suivante :

Maille Brigitte :

Réhabilitation lourde + résidentialisation (212 logements) + passage traversant à fermer au 37 Bd Victor Hugo soit un coût estimé à 8M€

Maille Eléonore :

Réhabilitation lourde + résidentialisation (646 logements) soit un coût estimé à 24 M€

Démolition 11 Bd La Fontaine, 18 Bd La Fontaine, 43/46 Bd la Fontaine, 24 Place Erasme, 35 Place Erasme (109 lgts) soit un coût estimé à 3,3 M€. Ces entrées sont identifiées à la démolition en raison de la structuration urbaine définie par la continuité du projet urbain. Une démolition complémentaire s'avère aussi justifiée d'un point de vue de l'habitat et par le fonctionnement socio-urbain : l'immeuble 27 Place Erasme (26 lgts) soit un coût estimé à 0,8 M€

Sur la maille Eléonore, une forte interface existe avec les copropriétés, par exemple sur le patrimoine rue Pétrarque dont il faut garantir la bonne tenue. Il est par ailleurs, aussi opportun de garantir la qualité du patrimoine bâti en façade du CHU.

Une opération est également envisagée sur la maille Jacqueline : démolition du 21 place Byron soit un cout de 1.1 M€



Perspective du projet de réhabilitation de la maille Jacqueline (source :CUS Habitat)



Démolition à la Meinau (photos CUS Habitat)



Exemple d'une nouvelle construction au Neuhof, secteur Ballersdorf (CUS Habitat)

II) PRU DU NEUHOF

- 52 opérations financières, réparties sur 5 secteurs : Cité des Aviateurs, Hautefort, Carrefour Reuss, Ballersdorf et reconstitution de l'offre hors site
- 110 M€ de coûts pour les opérations CUS Habitat, soit globalement 41% des investissements du projet de quartier, financés par :
 - 72 % de part CUS Habitat (53% de prêts CDC et 19% de fonds propres)
 - 28 % de subventions (ANRU, CUS, Conseil Général, Conseil Régional, etc.)
- 770 logements à démolir et 529 relogements à réaliser
- 583 logements à construire (372 sur site et 211 hors site)
- 329 logements à réhabiliter et 467 logements à résidentialiser

III) PRU DE LA MEINAU

- 43 opérations financières, réparties sur 3 secteurs : Weydmann/Weeber/ Hoepffner/Loucheur, Corse/Baggersee et reconstitution de l'offre hors-site
- 81,4 M€ de coût total pour les opérations CUS Habitat, soit globalement 41% du Projet de RU quartier de la Meinau, financés par :
 - 65 % de part CUS Habitat (57% de prêts CDC et 8% de fonds propres)
 - 35 % de subventions (ANRU, CUS, Conseil Général, Conseil Régional, etc.)
- 327 logements à démolir et 317 relogements à réaliser
- 330 logements à construire (238 sur site et 92 en hors site)
- 687 logements à réhabiliter et 567 logements à résidentialiser

IV) PRU DE LINGOLSHEIM

16 opérations financières réparties sur 3 secteurs : Hirondelles, Lac et Travail

- 42,7 M€ de coût total pour les opérations CUS Habitat, soit globalement 68% du Projet de RU de la Ville de Lingolsheim, financés par :
 - 66% de part CUS Habitat (55% de prêt CDC et 11% de fonds propres)
 - 34% de subventions (ANRU, CUS, Conseil Général, Conseil Régional, etc.)
- 258 logements à démolir et 241 relogements à réaliser
- 228 logements à construire (151 sur site et 77 hors site)
- 372 logements à résidentialiser



Réhabilitation sur le secteur Champ de Manœuvre à Cronenbourg



Nouvelles constructions à Lingolsheim

V) QUARTIER DE CRONENBOURG (CONVENTION LOCALE)

- 13 opérations financières, réparties sur 3 secteurs : Est, Ouest et Cœur de quartier
- 42,6 M€ de coût total pour les opérations CUS Habitat, soit globalement 47% du Projet de RU du quartier de Cronenbourg, financés par :
 - 75 % de part CUS Habitat (63% de prêts CDC et 12% de fonds propres)
 - 25 % de subventions (ANRU/Etat, CUS, Conseil Général, Conseil Régional, etc.)
- 128 logements à démolir et 107 relogements à réaliser
- 201 logements à construire (108 sur site et 93 hors site)
- 468 logements à réhabiliter
- 432 logements à résidentialiser

La vision patrimoniale à horizon 2025 doit permettre de participer à l'inscription de tous les quartiers dans le développement harmonieux et durable de l'agglomération strasbourgeoise.

TROISIEME PARTIE: ANALYSE DU PEUPLEMENT

Afin de préparer l'évaluation des actions engagées dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine de Hautepierre, et de dresser un premier bilan à mi-parcours, une démarche d'analyse du peuplement sera engagée par le Communauté Urbaine de Strasbourg, en lien avec les bailleurs sociaux et les partenaires du projet.

Cette méthode se propose d'identifier les objectifs que vise le PRU de Hautepierre, et les indicateurs qui permettent d'évaluer ses effets sur la thématique du peuplement.

Trois enjeux principaux apparaissent, sous forme de questions :

I- La rénovation urbaine parvient-elle à diversifier l'habitat ?

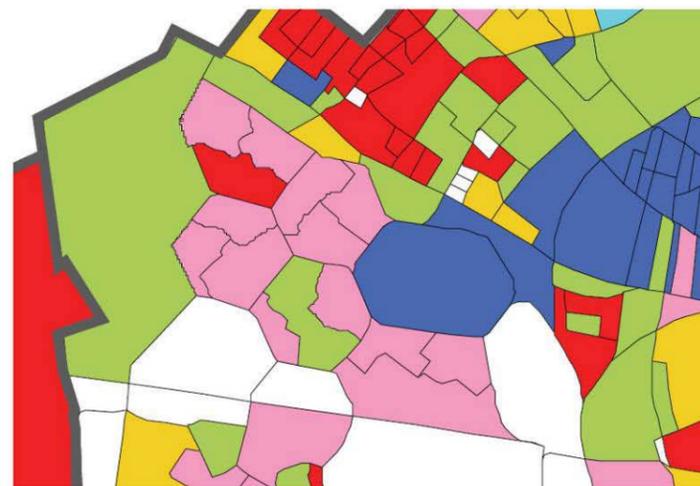
II- La rénovation urbaine favorise-t-elle la mixité et l'équilibre social du quartier ?

III- Quelle est la qualité des trajectoires résidentielles des habitants du quartier suite aux opérations de rénovation urbaine ?

Ce que disent les chiffres clés (INSEE 2008)

Indicateur	Strasbourg	Jacqueline	Catherine	Karine	Eléonore	Brigitte-Denise	Hautepierre
INSEE Logements en 2008	139685	1158	903	1179	1310	895	5444
ADEUS Logements sociaux en 2008	32958	1140	734	660	755	219	3508
	23,6%	98,5%	81,3%	56,0%	57,6%	24,5%	64,4%
INSEE Rés. Princ occupées par Propriétaires en 2008	33623	13	61	186	163	243	666
	26,3%	1,2%	6,9%	16,7%	13,1%	28,5%	12,9%
INSEE Rés. Princ construites après 2006	1385	3	3	20	0	7	33
	1,1%	0,3%	0,4%	1,8%	0,0%	0,8%	0,6%

Typologie selon les types d'habitat : zoom sur Hautepierre (figure 2)



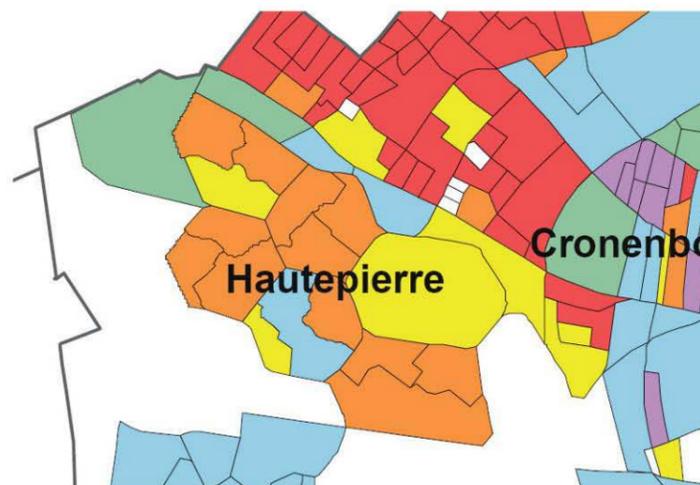
Classe habitat sur-représenté

- 1 maisons individuelles
- 2 proche du profil moyen - habitat diversifié
- 3 immeubles 4 étages ou moins, de 3 à 9 logements
- 4 immeubles 4 étages ou moins, de 10 à 19 logements
- 5 immeubles 5 à 8 étages, de 10 à 19 logements
- 6 immeubles 9 étages ou plus, de 20 logements ou plus

ilôts avec moins de 10 logements

DDU Programmation
et conception urbaines
septembre 2008 - DDU/PCU/BS
fond de carte © SIG-CUS-2008

Typologie selon l'époque d'achèvement : zoom sur Hautepierre (figure 3)



Types d'après une classification ascendante hiérarchique sur 7 époques d'achèvement des logements

- Type 1 : sur-représentation "avant 1915"
- Type 2 : sur-représentation "1915-1948"
- Type 3 : sur-représentation "1949-1967"
- Type 4 : sur-représentation "1968-1974"
- Type 5 : sur-représentation "1975-1981"
- Type 6 : sur-représentation "1982-1999"

DDU Programmation
et conception urbaines
septembre 2008 - DDU/PCU/BS
fond de carte © SIG-CUS-2008

I) LA RENOVATION URBAINE PARVIENT-ELLE A DIVERSIFIER L'HABITAT?

La ZUS du quartier de Hautepierre regroupe une majorité de logements sociaux sous forme d'un grand ensemble (64,4% de logements sociaux, chiffre ADEUS 2008). Les démolitions des immeubles les plus dégradés et la construction de nouveaux logements permettent-ils de diversifier la structure du parc immobilier du quartier, aussi bien dans sa forme que dans son statut ?

LA PART DU LOGEMENT SOCIAL

Le taux de logements sociaux est élevé par rapport au reste de la ville, mais reste moins élevé que dans d'autres ZUS de l'agglomération, comme le Neuhof (82%) ou la Cité de Cronenbourg (95%).

Si les niveaux de loyer pratiqués dans le patrimoine social de CUS Habitat à Hautepierre sont faibles (2.79 €/m² de surface corrigée), ils se situent néanmoins à des niveaux de loyers équivalents à ceux pratiqués dans plus de la moitié du patrimoine de CUS Habitat dans l'agglomération, ZUS et hors ZUS, y compris sur des quartiers centraux. A titre d'exemple, par comparaison, les niveaux de loyers pratiqués à Cronenbourg, au Neuhof, à l'Elsau, à la Meinau, à Lingolsheim, à Bischheim, à Ostwald, sont inférieurs ou identiques aux niveaux de loyers pratiqués à Hautepierre. Il n'y a donc pas spécialisation du quartier d'Hautepierre du fait des niveaux de loyers, ou du moins, cette spécialisation se retrouve dans l'ensemble du patrimoine de CUS Habitat à l'échelle de l'agglomération.

Les réhabilitations engagées sur le quartier de Hautepierre dans le cadre du PRU conduiront à une légère augmentation du loyer, participant au repositionnement du patrimoine dans l'agglomération (Tableau 1).

LES NOUVELLES FORMES DE LOGEMENT

Le nombre moyen de logements sociaux par adresse est faible (20 logements/cage d'escalier), l'ensemble de Hautepierre ne comporte pas de tours ni de barres. La part de logements construits après 2006 est pratiquement nulle actuellement. La majorité du patrimoine a été construit entre les années 1968-1974. (fig. 2 et 3)

Les constructions de nouveaux logements sont en cours d'engagement (au stade permis). Les données statistiques traduisent donc l'état existant du quartier. On peut cependant annoncer une diversification de l'habitat par l'engagement du PRU, pour un rééquilibrage entre la part sociale et privée.

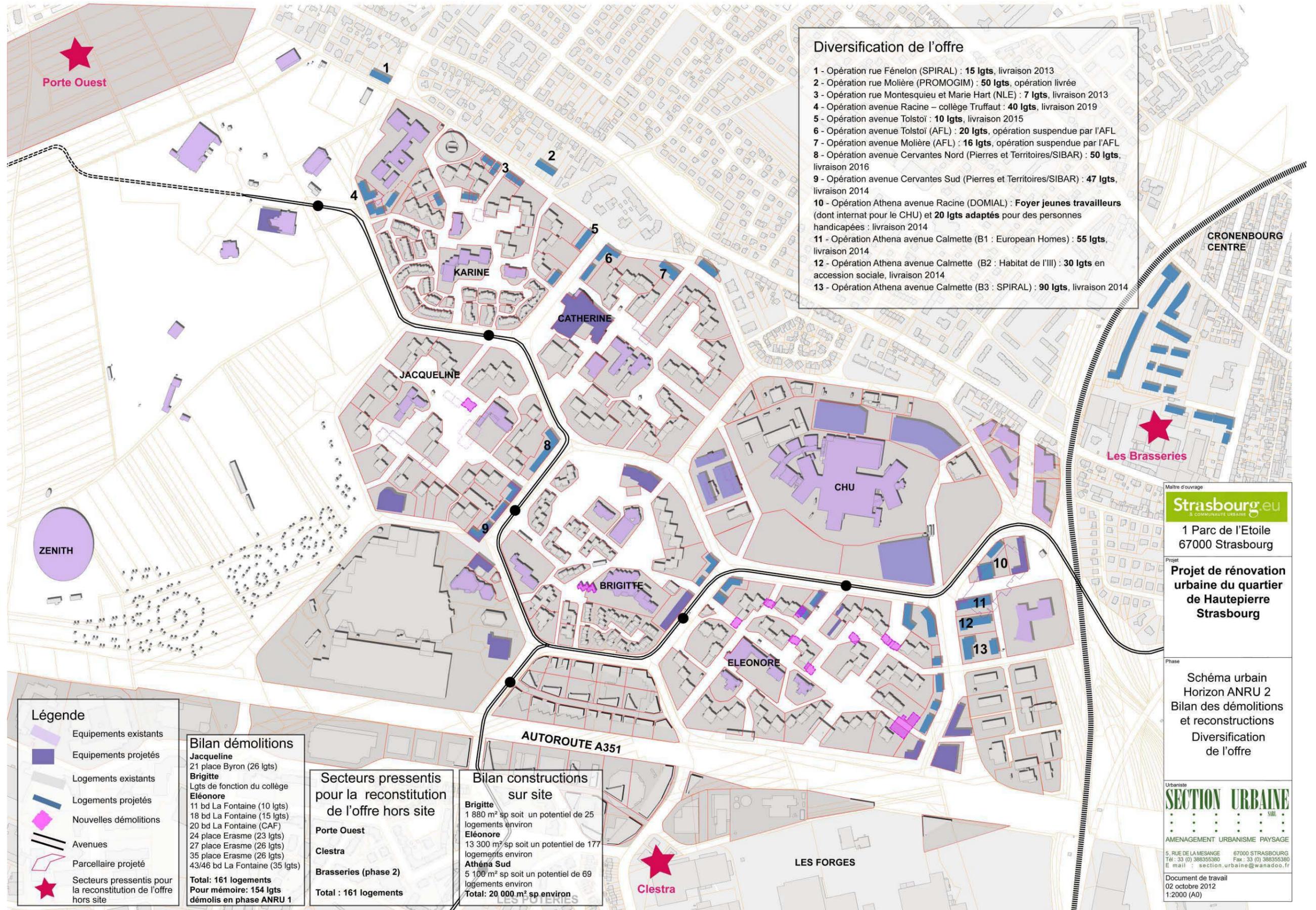
Cette stratégie de création d'une nouvelle offre de logement en accession à la propriété vise à permettre des parcours résidentiels des habitants du quartier, et à attirer de nouveaux habitants en repositionnant le quartier dans l'agglomération comme un quartier attractif sur le marché de l'immobilier. Dans cette perspective, les promoteurs impliqués dans les opérations de diversification de l'habitat du PRU se sont engagés à proposer des prix de sortie maîtrisés.

Le plan page suivante montre que près de 500 nouveaux logements seront construits dans le cadre de la première phase du PRU, pour 154 démolitions.

Cette stratégie d'intervention s'intègre dans la politique globale du Programme Local de l'Habitat qui vise à développer en parallèle une offre à bas loyers mieux répartie dans l'agglomération. Sur la durée du PLH, une production annuelle de 3000 logements dont 1500 logements aidés (logements sociaux et logements en accession sociale à la propriété) est engagée. L'évaluation à mi-parcours du PLH est en cours de réalisation, à ce stade, on peut indiquer que les objectifs sur la période seront atteints et même dépassés : sur la période 2009-2011, plus de 6500 logements aidés auront été financés (soit une moyenne de près de 2200 par an). L'objectif du PLH est de développer une part de 25% de PLAI dans cette nouvelle offre de logements aidés, cette proportion est atteinte sur la période 2009-2011, et même dépassée.

Le développement d'une offre à bas loyer (PLAI) mieux répartie dans l'agglomération est réalisé par différents leviers d'intervention, parmi lesquels on peut mentionner en particulier : la mobilisation du foncier pour la production de logements par la CUS (une vingtaine d'opérations d'aménagement d'initiative publique sont engagées, réparties sur l'ensemble du territoire de la CUS), par la réorientation

de la production de logements locatifs sociaux avec les bailleurs pour développer une offre destinée aux ménages les plus modestes, par une augmentation des subventions de la CUS et le consentement de réfections sur le prix du foncier aux opérations de logements locatifs sociaux, et par la vérification du respect des objectifs du PLH en matière de part de logements aidés dans les opérations privées de plus de 10 logements.



Diversification de l'offre

- 1 - Opération rue Fénelon (SPIRAL) : 15 lgts, livraison 2013
- 2 - Opération rue Molière (PROMOGIM) : 50 lgts, opération livrée
- 3 - Opération rue Montesquieu et Marie Hart (NLE) : 7 lgts, livraison 2013
- 4 - Opération avenue Racine – collège Truffaut : 40 lgts, livraison 2019
- 5 - Opération avenue Tolstoï : 10 lgts, livraison 2015
- 6 - Opération avenue Tolstoï (AFL) : 20 lgts, opération suspendue par l'AFL
- 7 - Opération avenue Molière (AFL) : 16 lgts, opération suspendue par l'AFL
- 8 - Opération avenue Cervantes Nord (Pierres et Territoires/SIBAR) : 50 lgts, livraison 2016
- 9 - Opération avenue Cervantes Sud (Pierres et Territoires/SIBAR) : 47 lgts, livraison 2014
- 10 - Opération Athena avenue Racine (DOMIAL) : Foyer jeunes travailleurs (dont internat pour le CHU) et 20 lgts adaptés pour des personnes handicapées : livraison 2014
- 11 - Opération Athena avenue Calmette (B1 : European Homes) : 55 lgts, livraison 2014
- 12 - Opération Athena avenue Calmette (B2 : Habitat de l'III) : 30 lgts en accession sociale, livraison 2014
- 13 - Opération Athena avenue Calmette (B3 : SPIRAL) : 90 lgts, livraison 2014

Bilan démolitions

Jacqueline
21 bd Byron (26 lgts)

Brigitte
Lgts de fonction du collège

Eléonore
11 bd La Fontaine (10 lgts)
18 bd La Fontaine (15 lgts)
20 bd La Fontaine (CAF)
24 place Erasme (23 lgts)
27 place Erasme (26 lgts)
35 place Erasme (26 lgts)
43/46 bd La Fontaine (35 lgts)

Total: 161 logements
Pour mémoire: 154 lgts
démolis en phase ANRU 1

Secteurs pressentis pour la reconstitution de l'offre hors site

Porte Ouest

Clestra

Brasseries (phase 2)

Total : 161 logements

Bilan constructions sur site

Brigitte
1 880 m² sp soit un potentiel de 25 logements environ

Eléonore
13 300 m² sp soit un potentiel de 177 logements environ

Athéna Sud
5 100 m² sp soit un potentiel de 69 logements environ

Total: 20 000 m² sp environ

Maitre d'ouvrage
Strasbourg.eu
1 Parc de l'Etoile
67000 Strasbourg

Projet
Projet de rénovation urbaine du quartier de Hautepierre Strasbourg

Phase
Schéma urbain
Horizon ANRU 2
Bilan des démolitions et reconstructions
Diversification de l'offre

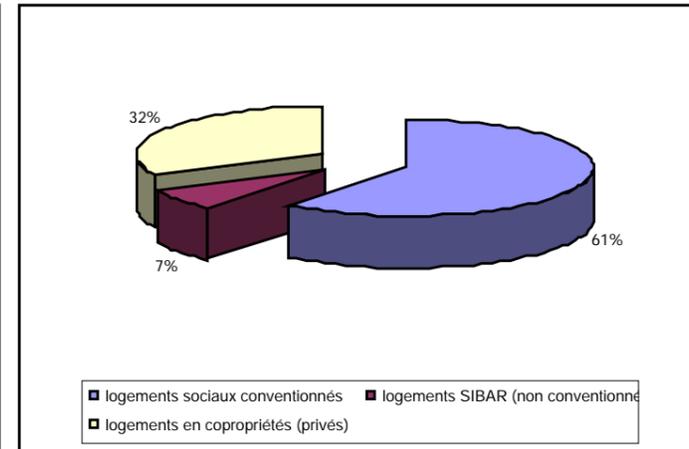
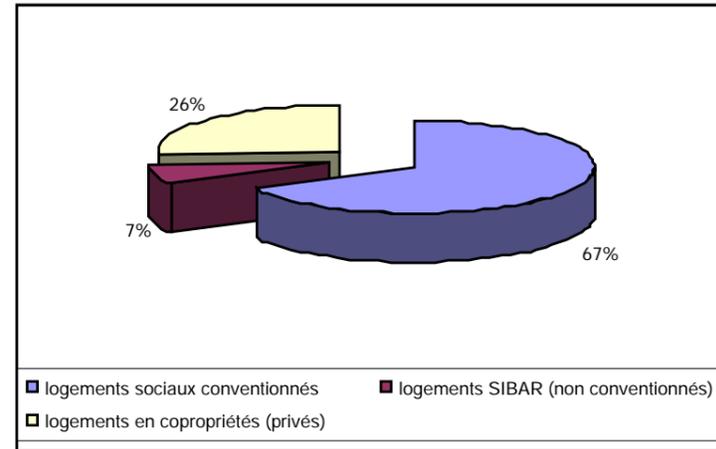
Urbaniste
SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tél : 33 (0) 388355380 Fax : 33 (0) 388355380
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

Document de travail
02 octobre 2012
1:2000 (A0)

Evolution des statuts des logements après PRU

Statuts des logements "avant projet"		Statuts des logements "après projet"	
logements sociaux conventionnés	3135	logements sociaux conventionnés	3 080
logements SIBAR (non conventionnés)	342	logements SIBAR (non conventionnés)	342
logements en copropriétés (privés)	1205	logements en copropriétés (privés)	1630



Les constructions de nouveaux logements sont en cours d'engagement (au stade permis). Les données statistiques traduisent donc l'état existant du quartier. On peut cependant annoncer une diversification de l'habitat par l'engagement du PRU, pour un rééquilibrage entre la part sociale et privée.

Evolution de la typologie des logements après PRU

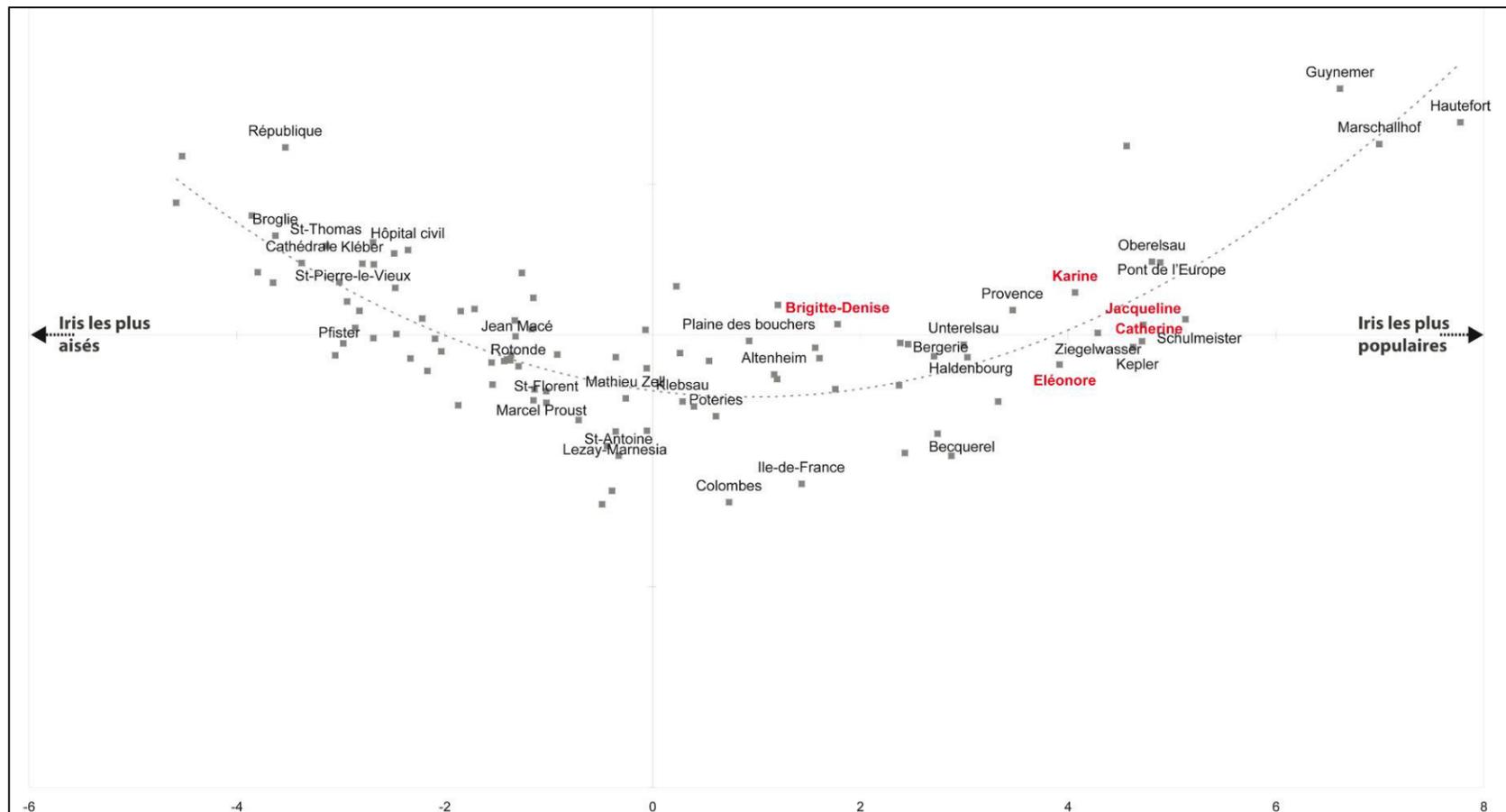
	Avant projet			Après projet		
	T1 + T2	T3 + T4	T5 + T6 et +	T1 + T2	T3 + T4	T5 + T6 et +
CUS Habitat	266	2170	449	257	2036	423
NLE	73	135	41	76	153	44
SIBAR	28	293	21	28	293	21
Total	367	2598	511	361	2482	488
Part du total logement	10%	75%	15%	11%	74,50%	14,50%

Evolution des formes urbaines après PRU

	Avant projet		Après projet		
	collectifs (R+4 à R+7)	individuels	collectifs (R+4 à R + 7)	individuels	bi-familial
logements propriétaire bailleur	3476		3409		12
logements copropriétés	1037	167	1445	167	17

Ce que disent les chiffres clés (INSEE 2008)

Indicateur	Strasbourg	Jacqueline	Catherine	Karine	Eléonore	Brigitte-Denise	Hautepierre
INSEE Population en 2008	272116	3397	2629	3047	3525	2286	14883
INSEE Evolution de la population 1999-2008	3,1%	-0,1%	-11,9%	2,8%	-5,4%	9,6%	-1,8%
INSEE Part des familles monoparentales en 2008	19,0%	22,9%	29,5%	25,4%	27,6%	24,6%	26,0%
INSEE Part des cadres et prof. intel. sup. en 2008	12,2%	1,3%	0,4%	3,2%	0,4%	7,7%	2,4%
INSEE Revenu fiscal médian par UC en 2009	16399	7848	7997	8416	9174	12288	8986
INSEE Evolution du revenu fiscal médian 2001-2009	13,3%	5,8%	11,3%	19,6%	6,5%	12,9%	11,4%
INSEE Chômeurs en 2008	15,5%	29,2%	31,9%	30,3%	28,0%	20,3%	28,1%
CAF Allocataires CAF percevant le RSA en 2011	21,9%	41,6%	37,4%	38,1%	35,2%	29,8%	37,0%
CNAM Allocataires bénéficiant de la CMU en 2011	7,9%	20,1%	15,5%	17,1%	14,4%	11,9%	16,0%

Indice composite de situation sociale relative des IRIS de Strasbourg

A partir du croisement de 9 indicateurs sociaux (taux de chômage, revenus des ménages, CSP, allocataires CAF, taux de couverture CMU...), une analyse statistique multivariée (l'Analyse en Composantes Principales) permet de hiérarchiser les IRIS de Strasbourg autour d'un axe de situation sociale : à gauche se situent les Iris avec les populations les plus aisées, à droite ceux dont la population présente les difficultés sociales les plus fortes.

II) LA RENOVATION URBAINE FAVORISE-T-ELLE LA MIXITE ET L'EQUILIBRE SOCIAL DU QUARTIER ?

La population du quartier connaît de nombreuses difficultés sociales et économiques, et se caractérise par une forte homogénéité sociale. Sa situation sociale s'améliorera-t-elle, et la construction de nouveaux logements permettra-t-elle de diversifier le profil de la population ?

Le quartier Hautepierre compte parmi les plus populaires de la ville. Cela étant, il apparaît moins en difficulté que la ZUS du Neuhof ou que la ZUS du Port-du-Rhin, dans une moindre mesure.

On observe d'autre part une certaine hétérogénéité sociale interne au quartier : les Iris Jacqueline et Catherine apparaissent comme les plus en difficulté, suivis des Iris Karine et Eléonore qui présentent une situation sociale légèrement moins défavorable ; l'iris Brigitte-Denise apparaît quant à lui comme le moins en difficulté.

Si l'homogénéité sociale du quartier de Hautepierre est donc forte, des différences par maille existent, en particulier maille Brigitte dont le profil de la population est plus favorisé.

A partir des principaux indicateurs définis ci-contre, la ZUS du quartier apparaît principalement composée de populations vivant dans de grandes difficultés économiques et sociales. Bien que les revenus médians augmentent, ceux-ci restent faibles et une part importante de la population est en situation de précarité (cf chiffres clés ci-contre).

Le quartier de Hautepierre reste en outre le quartier le plus jeune de la ville de Strasbourg avec 34,5% de jeunes de moins de 18 ans (Source : INSEE 2009 / Moyenne de Strasbourg : 22,4%). Un certain rééquilibrage générationnel est amorcé, avec une augmentation de la part des personnes les plus âgées dans la population : + 4,2 points pour les 59-73 ans et + 0,8 points pour les plus de 74 ans entre les recensements de 1999 et 2009. Cependant la part des personnes âgées restent nettement inférieure à la moyenne de la ville : la part des plus de 74 ans représente 2,6%, contre 7,5% en moyenne à Strasbourg.

Pour la période d'engagement du PRU (2009 et 2010) l'attractivité* des écoles de Hautepierre reste stable (3,70%), avec une légère variation selon les établissements. Ainsi l'école Brigitte bénéficie d'une très forte attractivité (28%) du fait de la présence d'une filière bilingue.

Cette stabilité de l'attractivité des écoles maternelles et élémentaires se confirme pour les années scolaires suivantes (2011/2012 et 2012/2013), qui correspondent à l'engagement opérationnel du PRU.

Les deux établissements du second degré présents à Hautepierre, les collèges Erasme (maille Brigitte) et François Truffaut (maille Karine) présentent des situations plus contrastées, avec un fort évitement du premier au cours des dernières années (-20%) et une attractivité stable du second (-2%). Cette disparité trouve en grande partie son explication en le fait que les secteurs d'habitat desservis par les collèges de Hautepierre présentent aujourd'hui des profils différents : mixité sociale et des statuts d'habitat pour le secteur du collège Erasme produisant un évitement marqué, homogénéité pour Truffaut générant un moindre évitement.

Une veille relative à la consolidation des l'attractivité des établissements scolaires de Hautepierre est à l'œuvre depuis plusieurs années. Celle-ci se traduit par des mesures d'ajustement à l'évolution des contextes : mise en place d'un accueil périscolaire maternel (accueil gratuit des enfants avant le début des cours et à la fin de la journée) dans toutes les écoles, accès des enfants des classes élémentaires à des activités périscolaires de découverte (sport, arts,...), développement de l'accès à la restauration scolaire.

A l'échelle du secondaire, le collège Truffaut est Pôle d'excellence dans le domaine de l'architecture, offrant l'opportunité de filières dédiées (classe et ateliers architecture) et du développement de partenariats avec le monde professionnel.

Le collège Erasme a quant à lui retravaillé son attractivité au cours des dernières années, suite au constat d'un fort évitement ; découverte de l'établissement, visites, implication des parents et des enfants en amont de l'entrée en classe de 6^e ont notamment contribué à la réduction de l'évitement.

Le travail en réseau des différents intervenants (enseignants, réseaux réussite scolaire, Ville, Education Nationale) facilite la veille et la mise en œuvre, le cas échéant, des adaptations nécessaires. Ainsi l'installation à Hautepierre à l'horizon 2014 des premiers résidents des nouveaux programmes immobiliers est d'ores et déjà réfléchi.

Une analyse fine des évolutions, croisant données chiffrées et observations plus qualitatives permettra de disposer d'une approche contextuelle en temps réel. L'on peut toutefois d'ores et déjà discerner, au vu des analyses des différents acteurs du secteur, une dégradation de la fréquentation des établissements scolaires des mailles non concernées par le PRU, plus spécifiquement la maille Eléonore.

L'analyse du peuplement et de son évolution au cours de la convention ANRU (en 2009, 2012, et à terme, à l'issue du PRU) sera engagée à partir du renseignement des grilles d'analyse présentées en annexe du présent document :

- Photographie du patrimoine du parc social de Hautepierre en 2012 ;
- Profil des ménages habitant le parc social de Hautepierre (le détail sera transmis par maille) pour les années 2009 et 2012 ;
- Profil des ménages entrant dans le parc social de Hautepierre sur la période 2010-2012 ;
- Profil des ménages sortant du parc social de Hautepierre sur la période 2010-2012.

* L'attractivité d'un établissement scolaire calculée ici correspond à la différence entre les demandes d'arrivée et les demandes de départ (dérogations), ramenée à l'effectif de l'établissement. Le nombre de dérogations ne prend pas en compte un éventuel phénomène d'évitement scolaire par inscription en établissement du secteur privé.

L'ensemble de ces données seront renseignées si leur fiabilité est suffisante et les échantillons suffisamment représentatifs (en particulier pour l'analyse de la demande, et du profil des ménages sortants du patrimoine). L'analyse pour les années 2009 et 2012 pourra être fournie sur la base du renseignement des grilles par les bailleurs, au premier trimestre de l'année 2013.

III) QUELLE EST LA QUALITE DES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DES HABITANTS DU QUARTIER SUITE AUX OPERATIONS DE RENOVATION URBAINE ?

Les changements de logements, toujours difficiles pour les ménages concernés, permettent-ils une amélioration des conditions d'habitat ?

Afin de répondre à cette question, les données qui seront fournies concerneront :

- le taux d'effort des locataires avant et après relogement
- les normes d'occupation avant et après relogement
- l'âge du nouveau logement.

Ces données permettront d'appréhender le poids du loyer dans la vie des ménages, et la qualité du nouveau logement. L'analyse sera transmise au premier trimestre 2013 pour les relogements réalisés depuis le démarrage de la convention jusqu'en 2012, puis à l'issue de la convention.

Quelles sont les trajectoires résidentielles des habitants du quartier suite aux opérations de rénovation urbaine ? Au terme du PRU de Hautepierre, 154 logements seront démolis et environ 500 logements construits. Cette transformation du parc de logement permettra-t-elle aux habitants du quartier d'habiter un logement neuf ou même d'accéder à la propriété ?

L'analyse présentera les données concernant le statut du nouveau logement des personnes relogés, et leur destination géographique. Une première analyse à mi-parcours de la convention sera transmise au premier trimestre 2013, puis à l'issue de la convention.

La grille des données relatives aux opérations de relogement est présentée en annexe du présent document.

A l'issue du PRU, le profil des ménages habitants les nouveaux logements sera également étudié, et notamment la part des personnes originaires de Hautepierre parmi les occupants des logements.



Reconstitution de l'offre: Brasseries



Reconstitution de l'offre: Charmille



Reconstitution de l'offre: ZAC Etoile



Reconstitution de l'offre: Doernelbruck

Zoom sur l'objectif de relogement dans le neuf ou le conventionné depuis moins de 5 ans :

L'objectif de relogement dans le neuf ou le conventionné depuis moins de 5 ans par le bailleur CUS Habitat est de 40 logements. A mi-parcours de la convention, 8 relogements sur 59 ont été réalisés dans le neuf ou le conventionné depuis moins de 5 ans.

La difficulté de l'atteinte des objectifs par le bailleur CUS Habitat s'explique par la faible compatibilité entre le calendrier des relogements et celui de la livraison des nouveaux logements reconstitués. Le calendrier de la convention ANRU étant resserré sur 4 ans, l'engagement des opérations de reconstitution de l'offre a été concomitant avec celui des relogements. Cette nouvelle offre n'est donc pas encore livrée au moment où les besoins de relogement existent.

Le second facteur d'explication réside dans le choix de la convention ANRU Hautepierre de reconstituer l'offre en grande majorité hors site, sur des secteurs relativement éloignés du quartier de Hautepierre : les habitants privilégient les souhaits de relogement dans le quartier.

Afin de répondre aux objectifs, plusieurs démarches sont engagées : quelques opérations tiroirs, lorsqu'elles sont possibles, pourront être réalisées. La démarche inter-bailleurs pilotée par la CUS permettra également de contribuer à l'atteinte des objectifs. En parallèle, un groupe de travail initié par la CUS a été réuni au niveau inter-bailleurs afin d'évaluer le reste à charges pour les ménages en particulier dans les nouvelles opérations, et étudier des pistes de minoration du loyer. Les ménages habitant dans la ZUS de Hautepierre sous plafond de ressources PLAI, non concernés par les démolitions, mais déménageant dans des logements reconstitués dans le cadre du PRU de Hautepierre pourront être comptabilisés dans l'atteinte de cet objectif. Enfin, le nombre de logements reconstitués en PLUS CD initialement prévus à la convention de rénovation urbaine du quartier de Hautepierre est diminué de 28 logements dans l'opération ZAC Etoile, reventilés en 15 PLUS et 13 PLAI.

CONCLUSION

Le Projet de Rénovation Urbaine évolue mais maintient le cap fixé lors de la signature de la convention ANRU en décembre 2009.

Il propose une ligne directrice forte qui permet de rayonner au-delà du quartier et le repositionne dans son contexte urbain plus large.

Le travail en partenariat avec les différents acteurs lui permet de prendre en compte des enjeux divers et sans cesse réinterrogés.

Ses interventions commencent à prendre forme sur le terrain, mais il est maintenant essentiel de poursuivre la réflexion sur les autres secteurs du quartier pour pérenniser à long terme le processus de mutation.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PHOTOGRAPHIE DU PATRIMOINE SOCIAL EN 2012

ANNEXE 2 : PROFIL SOCIAL DES MENAGES HABITANTS EN 2009

ANNEXE 3 : PROFIL SOCIAL DES MENAGES HABITANTS EN 2012

ANNEXE 4 : PROFIL SOCIAL DES MENAGES ENTRANTS 2010-2012

ANNEXE 5 : PROFIL SOCIAL DES MENAGES SORTANTS 2010-2012

ANNEXE 6 : DONNEES RELATIVES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT 2012

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2012

Photographie du patrimoine du parc social de Hautepierre

Nombre de logements

	Nombre
Maille Karine	364
Maille Jacqueline	764
Maille Catherine	709
Maille Brigitte	215
Maille Eléonore	755
Total	2807
Nombre de logement moyen par adresse	

Typologie

	Nombre	%
T1		
T2		
T3		
T4		
T5		
T6 et +		

Age moyen du patrimoine

	Age moyen
Maille Karine	
Maille Jacqueline	
Maille Catherine	
Maille Brigitte	
Maille Eléonore	
Total Hautepierre	

Montant des loyers (fourchette de prix au m² - surface corrigée)

	Montant loyers
Hautepierre	
Strasbourg en ZUS	
Strasbourg hors ZUS	
CUS hors Strasbourg	

Renouvellement du parc

	Nombre	%
Rotation de logements		
Vacance de logements		

Attractivité du parc (analyse de la demande)

	Nombre	%
Demande du quartier de Hautepierre par rapport aux autres quartiers de Strasbourg et communes de la CUS		
Demande du quartier de Cronembourg par rapport aux autres quartiers de Strasbourg et communes de la CUS		
Refus de l'offre d'un logement social exprimé en raison du quartier de Hautepierre		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2009

Synthèse : Profil des ménages habitants le parc social de Hautepierre (détail par maille ci-après)

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages

Nb de renseignés =

Attention, date des données comprises entre

	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc

Nb de renseignés =

	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2009

Fiche maille Karine : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages
Nb de renseignés =

Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc
Nb de renseignés =

	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2009

Fiche maille Jacqueline : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages
Nb de renseignés =

Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc
Nb de renseignés =

	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2009

Fiche maille Catherine : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages

Nb de renseignés =		
Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2009

Fiche maille Brigitte : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages
Nb de renseignés =

Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc
Nb de renseignés =

	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2009

Fiche maille Eléonore : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages

Nb de renseignés =

Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc

Nb de renseignés =

	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail

Nb de renseignés =

	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2012

Synthèse : Profil des ménages habitants le parc social de Hautepierre (détail par maille ci-après)

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages

Nb de renseignés =		
Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2012

Fiche maille Karine : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages
Nb de renseignés =

Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc
Nb de renseignés =

	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2012

Fiche maille Jacqueline : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages
Nb de renseignés =

Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc
Nb de renseignés =

	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail
Nb de renseignés =

	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2012

Fiche maille Catherine : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages

Nb de renseignés =		
Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2012

Fiche maille Brigitte : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail		
	Nb de renseignés =	
	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale		
	Nb de renseignés =	
	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :
Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages		
	Nb de renseignés =	
Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc		
	Nb de renseignés =	
	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage		
	Nb de renseignés =	
	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail		
	Nb de renseignés =	
	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail		
	Nb de renseignés =	
	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

PRU Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Année : 2012

Fiche maille Eléonore : Profil des ménages habitants le parc social

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
Plus de 60 ans		

Structure familiale

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages

Nb de renseignés =		
Attention, date des données comprises entre	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC (1072 € net)		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Ancienneté dans le parc

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
< 1 an		
1 à 5 ans		
5 à 10 ans		
10 à 20 ans		
20 ans et +		

Nature des ressources du ménage

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail

Nb de renseignés =		
	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

Analyse du peuplement Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Période 2010-2012

Profil des ménages entrants dans le parc social de Hautepierre¹

Nombre de ménages entrants dans le parc social :

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail

	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
60 ans et plus		

Structure familiale

	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages

	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Nature des ressources du ménage

	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail

	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail

	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

¹ Les entrants désignent les entrants dans le parc social qui vivaient à Hautepierre sans habiter le parc social, et ceux qui ne vivaient pas à Hautepierre.

Analyse du peuplement Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Période 2010-2012

Profil des ménages entrant dans le parc social de Hautepierre

Origine géographique du nouveau locataire

	Nombre	%
Hautepierre		
Strasbourg		
Dont en ZUS		
Hors ZUS		
CUS hors Strasbourg		
Dont en ZUS		
Dont Hors ZUS		
Bas-Rhin		
Autre		

Statut du logement occupé précédemment

	Nombre	%
Locatif social (logement CUS Habitat)		
Locatif privé		
Propriété		

Analyse du peuplement Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Période 2010-2012

Profil des ménages sortants du parc social de Hautepierre¹

Nombre de ménages entrants dans le parc social :

Nombre de ménages habitants le parc social :

Age du signataire du bail

	Nombre	%
Moins de 30 ans		
Entre 30 et 39 ans		
Entre 40 et 49 ans		
Entre 50 et 59 ans		
60 ans et plus		

Structure familiale

	Nombre	%
Couple avec enfants		
Couple sans enfant		
Famille monoparentale		
Ménage avec des hébergés		
Personne seule		

Nombre total d'enfants :

Nombre moyens d'enfants par ménages :

Revenus des ménages

	Nombre	%
< ou égal à 1 SMIC		
1 à 1,5 SMIC		
1,5 à 2 SMIC		
2 à 3 SMIC		
> à 3 SMIC		

Ressources moyennes par ménage :

Nature des ressources du ménage

	Nombre	%
Salaires		
Salaires et prestations sociales et familiales		
Prestations sociales et familiales		

Situation professionnelle du signataire du bail

	Nombre	%
Emplois stables		
Emplois précaires		
Recherche d'emploi		
Retraite		
Autres		

PCS du signataire du bail

	Nombre	%
Agriculteurs exploitants		
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		
Cadres et professions intellectuelles supérieures		
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Retraités		
Autres personnes sans activité professionnelle		

¹ Les sortants désignent les habitants sortants du parc social de Hautepierre, soit en dehors du parc social à Hautepierre ou en dehors de Hautepierre.

Analyse du peuplement Hautepierre

Bailleur : CUS Habitat
Période 2010-2012

Profil des ménages sortant du parc social de Hautepierre

Destination géographique du locataire

	Nombre	%
Hautepierre		
Strasbourg		
Dont en ZUS		
Hors ZUS		
CUS hors Strasbourg		
Dont en ZUS		
Dont Hors ZUS		
Bas-Rhin		
Autre		

Statut du nouveau logement

	Nombre	%
Locatif social hors de Hautepierre		
Locatif privé		
Propriété		

Analyse du peuplement Avenant d'étape ANRU Hautepierre

Bailleur : CUS HABITAT
Année de mise à jour : 2012

Données relatives aux opérations de relogement menées dans le cadre du PRU Hautepierre

Dates recherchées : chiffres cumulés depuis 2010 (4 adresses : 75 Buchner, 21 Ronsard et 22-23 Flaubert)

Nombre de ménages relogés :
Nombre de personnes relogées :

Localisation géographique du relogement

		Nombre	%
Hautepierre			
Hors Hautepierre	Hors ZUS		
	ZUS		

Destination relogement

	Nombre	%
Locatif social		
Locatif privé		
Accession à la propriété		
Non renseigné		

Taux d'effort avant/après relogement (en nombre)

		Situation après relogement						Total
		- de 10%	De 10 à 15%	De 15 à 20%	De 20 à 25%	De 25 à 30%	Plus de 30%	
Logement initial	- de 10%							
	De 10 à 15%							
	De 15 à 20%							
	De 20 à 25%							
	De 25 à 30%							
	Plus de 30%							
	Total							

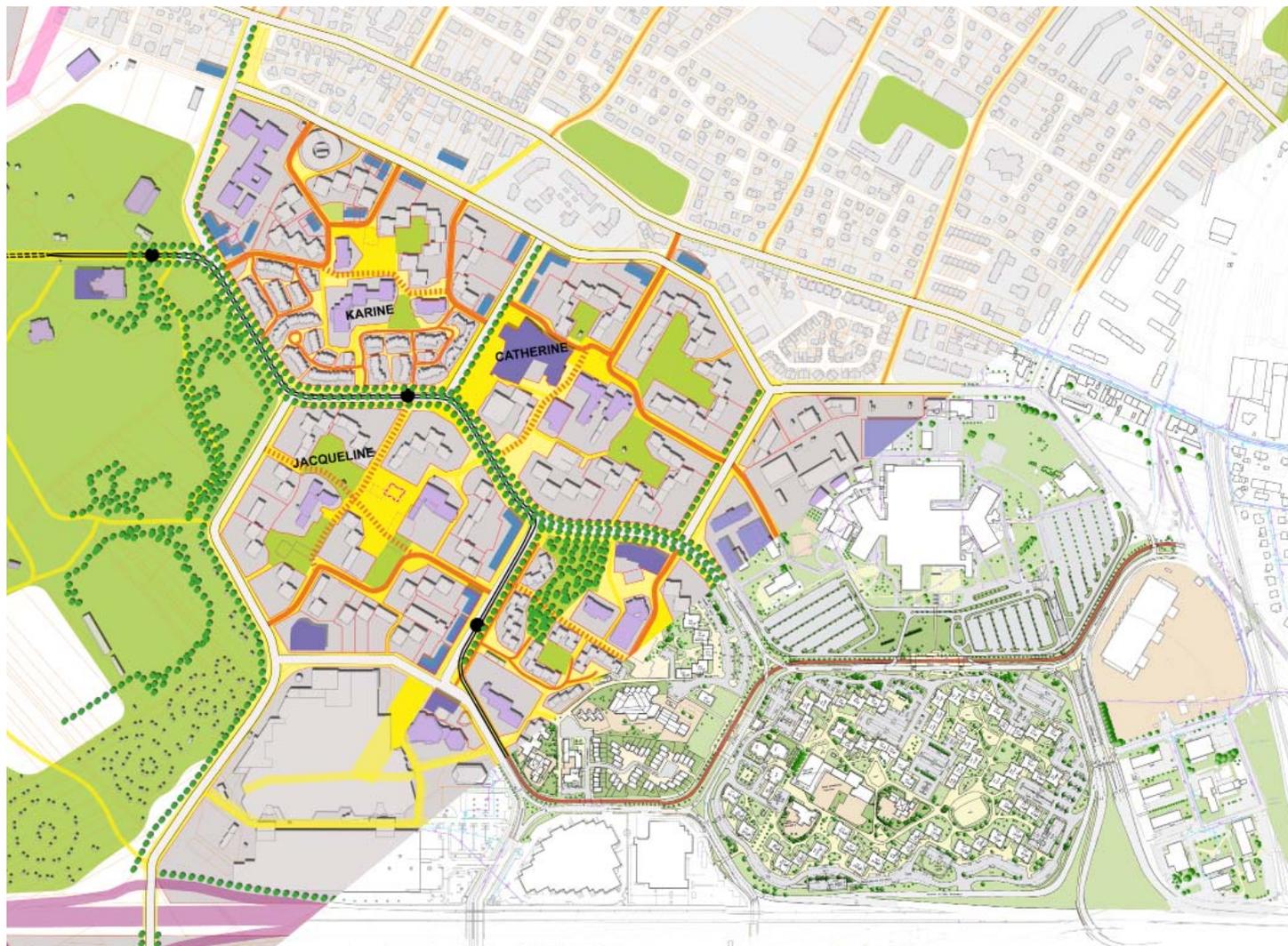
Age du nouveau logement

	Nombre	%
Neuf (construit après 2006)		
Ancien		

Normes d'occupation avant/après relogement

		Après relogement			
		Ss-occ.	Equilibre	Sur-occ.	Total
Avant relogement	Ss-occ.				
	Equilibre				
	Sur-occ.				
	Total				

Annexe 3.3 :
Fiches de résidences



Stratégie urbaine et patrimoniale de long terme

Annexe 3.3 au dossier d'avenant d'étape
ANRU Hautepierre

Fiches de résidences

I) PRÉAMBULE

Ce document est issu d'un travail itératif sur les résidences définies dans le cadre du volet parcellaire du PRU de HautePierre. Il a été établi par le bureau d'étude Section Urbaine, AMO de l'équipe du PRU.

Il présente pour chaque résidence des caractéristiques fonctionnelles.

Des exemples de mutabilités possibles des parcelles sont ensuite présentés à l'échelle d'îlots, plus pertinente pour montrer le fonctionnement urbain.

Ces exemples s'emploient à restituer des alignements sur rue et à diversifier les formes urbaines au sein des îlots. Ils s'appuient sur l'armature viaire créée par le PRU, sur les équipements existants et projetés et sur le parcellaire défini.

II) RAPPEL DES PRESCRIPTIONS URBAINES

Les opérations de résidentialisation du quartier sont régies par un cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.

Ce document, établi en 2008, fixe un cadre général à l'ensemble des projets du quartier. Il est complété de façon spécifique sur les projets par les avis de l'urbaniste conseil après analyse des différentes phases de travail sur les projets.

A) Traitement des limites

Actuellement, aucune des limites du quartier n'est matérialisée: les espaces n'ont pas de frontières définies et tout le monde peut aller partout.

L'objectif du PRU est donc de sortir de ce système où tout est à tout le monde pour aller vers des espaces mieux définis, qui seront donc plus facilement appropriables par les usagers et mieux respectés.

Pour cela, les limites seront matérialisées sur plusieurs sites du quartier:

- Entre les espaces publics de voiries et les espaces privés
- Entre les espaces publics piétons ou paysagers et les espaces privés
- Entre les espaces privés des différentes résidences.

Les limites auront des configurations différenciées adaptées au degré de perméabilité qui leur est conféré: si les limites entre les espaces publics de voiries et les espaces privés doivent être clairement matérialisées, les autres limites pourront être plus perméables. Ces limites participent au processus de résidentialisation et à l'individualisation des différentes résidences.

La solution retenue est de créer des limites essentiellement végétales peu élevées pour éviter de trop cloisonner les différentes entités. Il est primordial de matérialiser la limite sans éliminer les perméabilités visuelles, en maintenant des vues entre le sommets des haies et le bas de la couronne des arbres. Les clôtures seront constituées d'un mur bahut bas (40 cm maximum) surmonté d'un barreaudage vertical, doublé ensuite de végétaux d'espèces diversifiées assez rustiques pour ne nécessiter que peu d'entretien.

Les limites devront être discontinues en fonction des niveaux pour ne pas constituer des barrières à l'écoulement des eaux vers les zones d'infiltrations envisagées. Elles devront également tenir compte de la localisation des aires de collecte des déchets.

Le point suivant expose les différentes typologies de limites à mettre en place sur les mailles, ainsi que leur localisation

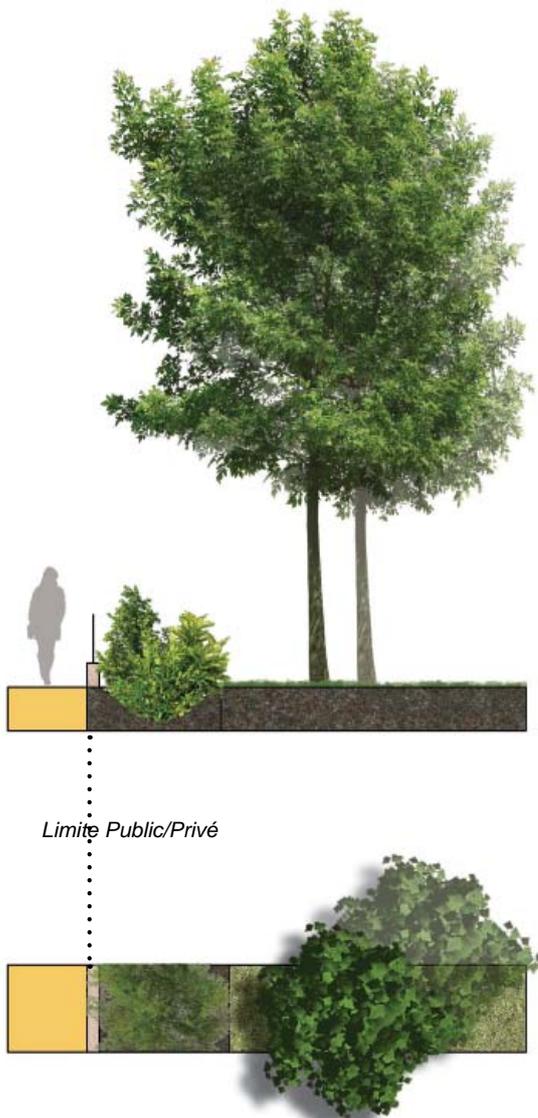
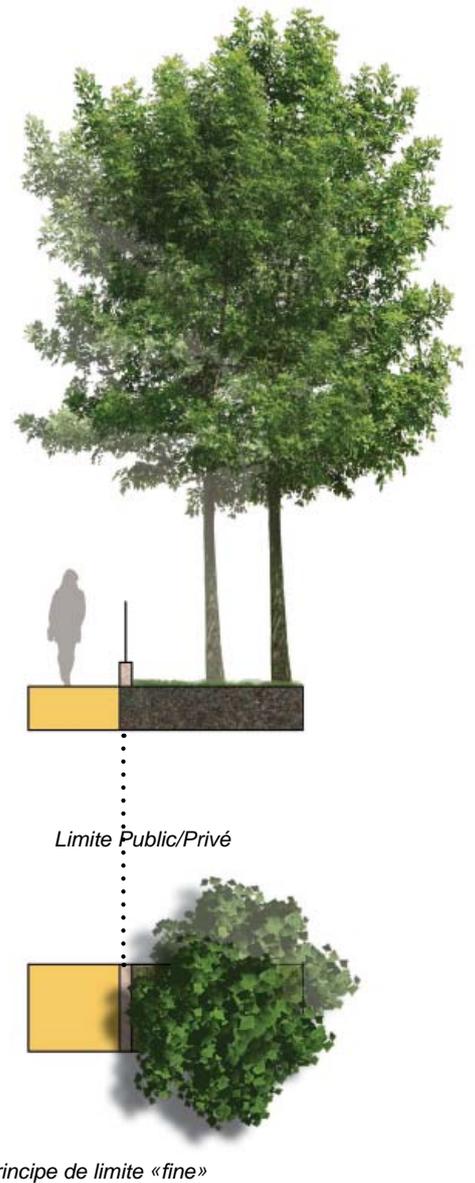
B) Typologies des limites

Les limites privé/public «fines»

L'objectif de ces limites est de différencier les espaces publics et privés de façon simple mais symbolique: un muret bahut surmonté d'un barreaudage vertical. Elles peuvent être complétées par les arbres d'alignement qui habilleront les stationnements.

Les espaces délimités par ce type d'aménagement ne présentent pas d'enjeux particuliers en termes d'intimité, il n'est donc pas nécessaire de proposer une limite plus dense.

Elles ont une hauteur totale de 1.5 mètres.



Principe de limite «épaisse»

Les limites privé/public «épaisses»

Basées sur le même principe que les précédentes, ces limites permettent une matérialisation un peu plus nette de la limite entre les espaces publics et les espaces privés. Elles sont composées d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical (hauteur totale 1.2 mètres) et doublé d'une haie multispécifique. Elles peuvent être complétées par les arbres d'alignement qui habilleront les stationnements.

Les espèces arbustives choisies pour les haies doivent être parfaitement adaptées au milieu urbain. Elles pourront être implantées dans une dépression du sol qui permettra de collecter les eaux pluviales. Les espèces seront choisies en fonction de la réalisation de cette option.

Les limites privé/public piéton

Il est nécessaire de conserver une certaine perméabilité entre les espaces de coeur de maille qui resteront piétons et cyclistes et les espaces verts qui deviendront privatifs en pieds d'immeubles.

Dans la mesure du possible, des accès vers les espaces publics seront aménagés (portillons...)

Les limites seront constituées d'un mur bahut bas ou de lisses basses qui matérialiseront la limite parcellaire, et doublées de haies arbustives qui maintiendront la perméabilité visuelle. Comme vu précédemment, ces haies pourront être plantées en légère dépression pour permettre la collecte et l'infiltration des eaux pluviales. Les arbres de l'espace privé (arbres existants ou plantés) pourront compléter ce dispositif.

Il est nécessaire de maintenir une bonne visibilité des espaces publics depuis les fenêtres des logements pour permettre qu'un contrôle social de ces espaces puisse se mettre en place.

De plus, des limites trop opaques pourraient enclaver ces espaces ce qui n'est pas souhaitable.

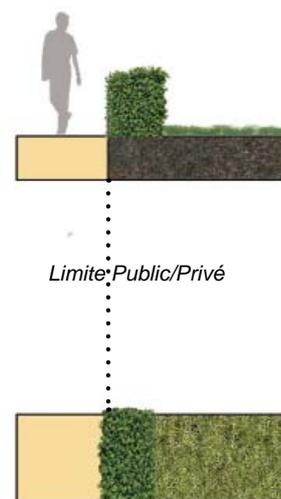
Les limites privé/privé entre résidences

S'il est nécessaire de clairement matérialiser les limites entre les espaces publics et les espaces privés, les limites entre les espaces privés sont plus facultatives. Toutefois elles peuvent aider à une meilleure appropriation des espaces par les résidents, il semble donc nécessaire de les marquer au moins pour différencier les résidences.

Les continuités piétonnes entre les immeubles et résidences doivent cependant être conservées.

Ces limites prendront la forme d'une haie simple d'environ 90 cm de haut. Il s'agit de marquer la limite simplement, sans perturber les perméabilités visuelles.

Elles peuvent également prendre la forme de noues ou de lisses basses



Limite Public/Privé

Principe de limite privé/privé

C) Prescriptions paysagères

Fonctionnement des espaces verts des résidences

Les espaces verts des résidences doivent jouer un rôle de tampon entre l'espace public et l'espace des logements. Ils ont une fonction d'agrément mais doivent cependant être aménagés sobrement pour ne pas générer trop de charges supplémentaires pour les locataires. Ainsi toutes les initiatives d'appropriation de ces espaces par les résidents de l'immeuble doivent être encouragées.

Les aménagements doivent faire appel à des espèces végétales robustes et nécessitant peu d'entretien. Les arbres (à petit ou moyen développement) seront implantés de façons à ne masquer les vues ni vers les espaces publics en coeur d'îlot ni vers les stationnements. Ils ne devront pas être plantés trop près des immeubles.

En résumé, l'implantation d'arbres n'est à envisager que si la taille de l'espace vert le permet.

Des accès vers les parcs et squares en coeur de maille seront aménagés.

Dans la mesure du possible, les accès secondaires de immeubles seront maintenus pour assurer l'accès vers ces espaces, puis vers les coeurs de mailles. Les différents seuils d'entrée attesteront du caractère très privatif de ces accès qui ne doivent en aucun cas être utilisés comme des passages publics.

Les espaces verts pourront être aménagés en légère dépression pour permettre la collecte des eaux pluviales.

Traitements des stationnements résidentiels

Les stationnements résidentiels doivent être clairement marqués pour éviter le stationnement sauvage. Cependant un équilibre doit être trouvé pour éviter de trop alourdir l'espace par un marquage trop présent.

Une solution possible est l'utilisation de files de pavés de teinte différente pour identifier les emplacements.

Les stationnements seront traités avec des matériaux perméables ou semi perméables (pavés enherbés...), à l'exception des parties circulées.

Les aires de stationnement seront plantées d'espèces arborés à petit ou moyen développement choisies parmi celles qui ne risquent pas de dégrader les véhicules (miellat, fruits...). Les arbres seront implantés de façon aléatoire, à l'instar des plantations sur les stationnements publics. Ils devront être correctement protégés (bordures surélevées, encadrement...) pour éviter le stationnement sauvage et les dégradations.

Des emplacements de stationnements pour les cycles devront être prévus dans toutes les résidences. Les locaux poubelles libérés par l'externalisation de la collecte des déchets pourront être mis à profit dans ce sens.



Parking végétalisé à proximité de la Gare de Wissembourg (aménagement et photo réalisés par Section Urbaine)

Talus et dénivelés

Les résidences présentent actuellement des dénivelés plus ou moins importants par rapport aux avenues. Dans le cadre du projet, l'objectif est de raccorder à nouveau les différentes mailles aux avenues qui les desservent, en rupture avec le fonctionnement actuel.

Les différents dénivelés devront donc être adoucis pour rattraper le niveau des avenues. Les nouvelles constructions pourront en revanche tirer partie de ces talus et contribuer à leur mise à niveau.

Plusieurs approches sont possibles:

- La différence de niveau entre l'avenue et le domaine privée est rattrapée par un bâtiment implanté à l'alignement, qui peut ainsi optimiser la gestion de son parking en sous-sol. Exemple: Avenue Cervantès.

- Un mur de soutènement est mis en place à la limite du domaine privé et public. Il est surmonté d'un garde corps. Il permet de camoufler éventuelles aires de stationnement privative en contrebas en créant un effet de balcon. Un travail partenarial entre porteurs de projets est essentiel, nous recommandons que le soutènement et le garde corps soit mis en place par la collectivité pour assurer la cohérence d'ensemble. Exemple: Avenue Racine près de l'intersection avec Corneille.

- L'aménagement de l'espace public intègre les variations altimétriques avec des ouvrages adaptés: gradins, jardinières... Exemple: Place Senghor.

- Le niveau est rattrapé par une pente douce jusqu'aux bâtiments. Cette démarche peut permettre, dans le cas de rez de chaussées surélevés, de régler les questions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite en supprimant les quelques marches existantes. Cette démarche a été mise en place par CUS Habitat sur une partie de son patrimoine.

Traitement des abords et pieds d'immeubles

Les accès aux immeubles sont actuellement en mauvais état et s'ouvrent sur un espace collectif non approprié et impersonnel.

Il s'agit de retravailler la séquence d'entrée pour une meilleure appropriation par l'ensemble des usagers, un meilleur aspect extérieur de l'entrée et une sécurité accrue contre les dégradations et le vandalisme.

La résidentialisation, avec l'identification claire des limites entre l'espace public et l'espace privé partagé entre tous les habitants d'une même entrée permet de regrouper les commodités telles que site de collecte des déchets, boîtes aux lettres, interphones...

Cet « espace collectif partagé » doit être aménagé agréablement, comme une transition entre l'espace public et l'espace privé. Il doit permettre aux habitants d'identifier clairement les limites de leurs propriétés.

Les espaces de circulations piétonnes doivent bénéficier d'un traitement différent de celui des surfaces dédiées à la circulation et au stationnement, au moyen de dalles béton, d'enrobés colorés, de béton désactivé..., pour être clairement identifiés et limiter le stationnement sauvage.

Les boîtes aux lettres seront situées préférentiellement à la limite entre l'espace public et l'espace privé. Dans la mesure du possible, elles seront abritées pour plus de confort lors de la collecte du courrier par les résidents. Elles devront être également résistantes aux dégradations, accessibles par les services postaux depuis l'extérieur et par les usagers depuis l'intérieur. Les interphones seront préférentiellement situés à l'extérieur, près des boîtes aux lettres.

Les accès aux portes d'entrée se feront par des cheminements traversant l'espace collectif partagé et les stationnements. Ces cheminements seront les plus directs possibles entre la rue et les entrées, ils seront balisés et éclairés. Leurs tracés éviteront de passer au droit des fenêtres des rez de chaussée pour conserver l'intimité des logements. Un portillon séparera cet espace de l'espace public.

L'ensemble des abords et pieds d'immeubles sera végétalisé.

Infiltration des eaux pluviales

L'ensembles des aménagements, qu'ils soient publics ou privés, peuvent être mis à profit pour la collecte des eaux pluviales.

Des citernes pourraient être mises en place pour offrir des réserves d'eau disponibles pour des usages divers: arrosage des espaces verts ou des jardins partagés , nettoyage des espaces publics...

III) DÉMARCHE DE TRAVAIL

L'évaluation de la mutabilité des parcelles a été établie en mettant en oeuvre les principes suivants:

- Réflexion à l'échelle d'îlots urbains cohérents dans le respect des parcelles définies par le PRU
- Définitions d'alignements urbains sur les voies de circulation
- Intégration des nouvelles constructions mises en oeuvre dans le cadre du PRU
- Recherche d'une orientation aussi favorable que possible pour les nouvelles constructions
- Hypothèses d'épanelages et des formes urbaines variés (R+2 à R+5), densité moyenne
- Maintien en place des équipements existant
- Gestion des stationnements en souterrain.

IV) DÉTAIL DES RÉSIDENCES



Fiche de résidence - Îlot Catherine A



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
10-11-12 Bd Balzac
Adresse projetée:
Rue George SAND

Nb de logements: 55
Niveaux: R+4 - R+4- R+6
Nb de stationnements résidents:
43
Stationnements publics à
proximité: 9 places
Dotation en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
13-14-15 Bd Balzac
Adresse projetée:
Avenue Molière

Nb de logements: 76
Niveaux: R+7 - R+7- R+7
Nb de stationnements résidents:
59
Stationnements publics à
proximité: 27
Dotation en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
16-17-18 Bd Balzac
Adresse projetée:
Rue Marguerite YOURCENAR

Nb de logements: 47
Niveaux: R+7 - R+6- R+4
Nb de stationnements résidents:
32
Stationnements publics à
proximité: 15

Dotation en containers enterrés:
3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LAMESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386353380 Fax : 33 (0) 386353380
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

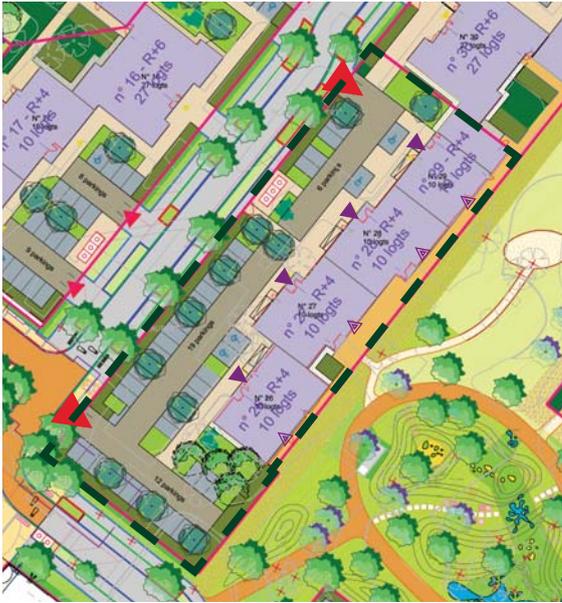
Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel: 33 (0) 380555360 Fax: 33 (0) 380555360
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Fiche de résidence - Îlot Catherine B



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
26 - 27 - 28 - 29 Bd Balzac
Adresse projetée:
Rue Marguerite YOURCENAR

Nb de logements: 40
Niveaux: R+4 - R+4 - R+4 - R+4
Nb de stationnements résidents: 37
Stationnements publics à proximité: Sans objet

Dotation en containers enterrés:
3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
30 - 31 Bd Balzac
Adresse projetée:
Rue Marguerite YOURCENAR

Nb de logements: 50
Niveaux: R+6 - R+7
Nb de stationnements résidents: 29
Stationnements publics à proximité: 19

Dotation en containers enterrés:
3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
32 - 33 - 34 - 35 Bd Balzac
Adresse projetée:
Avenue Molière

Nb de logements: 98
Niveaux: R+7 - R+7 - R+6 - R+4
Nb de stationnements résidents: 43
Stationnements publics à proximité: 36

Dotation en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel: 33 (0) 386355380 Fax: 33 (0) 386355380
E mail: section_urbaine@wanadoo.fr



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
36 - 37 - 38 Bd Balzac
Adresse projetée:
Avenue Molière

Nb de logements: 68
Niveaux: R+7 - R+6- R+4
Nb de stationnements résidents: 65
Stationnements publics à proximité:
Sans objet

Dotation en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)

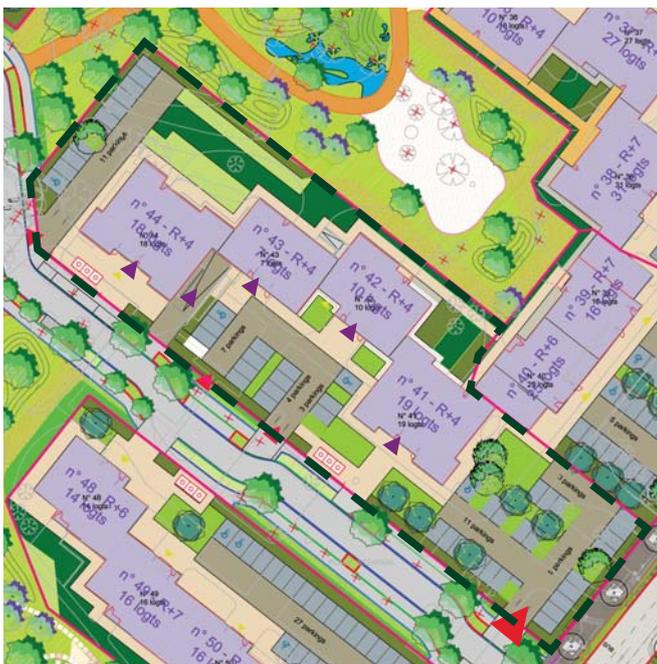


Carte d'identité:

Adresse actuelle:
39 - 40 Bd Balzac
Adresse projetée:
Avenue Shakespeare

Nb de logements: 41
Niveaux: R+7 - R+6
Nb de stationnements résidents: 30
Stationnements publics à proximité:
9

Dotation en containers enterrés:
3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
41 - 42 - 43 - 44 Bd Balzac
Adresse projetée:
Rue Marguerite YOURCENAR

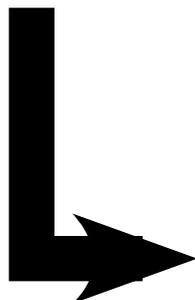
Nb de logements: 54
Niveaux: R+4 - R+4 - R+4 - R+4

Nb de stationnements résidents:
48 (possibilité d'en rajouter)
Stationnements publics à
proximité: Sans objet

Dotation en containers enterrés:
6 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre) répartis
sur deux points de collecte)



Exemple de mutabilité



Fiche de résidence - Îlot Catherine C

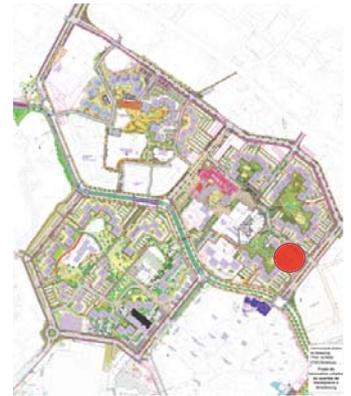


Carte d'identité:

Adresse actuelle:
48 - 49 - 50 Bd Balzac
Adresse projetée:
Rue Marguerite YOURCENAR

Nb de logements: 46
Niveaux: R+7 - R+7- R+6
Nb de stationnements résidents: 37
Stationnements publics à proximité:
10

Dotation en containers enterrés:
3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
51 - 52 - 53 Bd Balzac
Adresse projetée:
Avenue Molière

Nb de logements: 47
Niveaux: R+7 - R+6- R+4
Nb de stationnements résidents: 45
Stationnements publics à proximité:
Sans objet

Dotation en containers enterrés:
3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
54 - 55 Bd Balzac
Adresse projetée:
Avenue Racine

Nb de logements: 32
Niveaux: R+4 - R+6
Nb de stationnements résidents: 29
Stationnements publics à proximité:
Sans objet

Dotation en containers enterrés:
3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)





Carte d'identité:

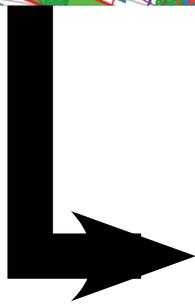
Adresse actuelle:
56 - 57 - 58 Bd Balzac
Adresse projetée:
Avenue Racine

Nb de logements: 56
Niveaux: R+6 - R+4- R+4
Nb de stationnements résidents: 44
Stationnements publics à proximité:
10

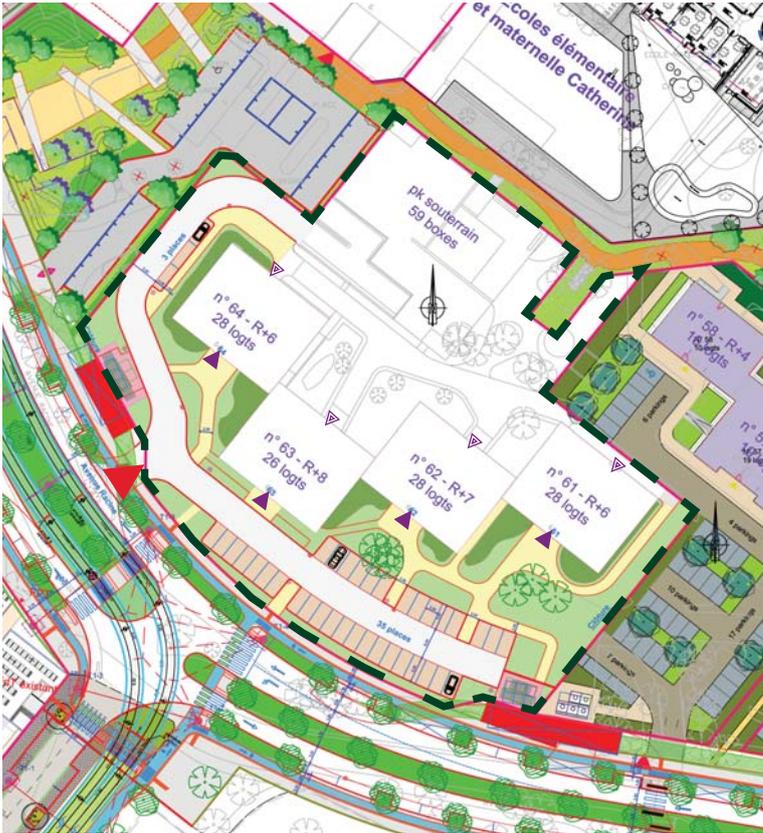
Dotation en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Exemple de mutabilité



Fiche de résidence - Îlot Catherine D



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
61 - 62 - 63 - 64 Bd Balzac
(Copropriété Balzac)
Adresse projetée:
Avenue Racine

Nb de logements: 110
Niveaux: R+6 - R+7- R+8 - R+6
Nb de stationnements résidents: 38 places et 59
boxes
Stationnements publics à proximité: Parking
public Chateaubriand 32 places

Dotation en containers enterrés:
8 (3 OM, 3 Tri, 2 Verre)
répartis en 2 points de collecte



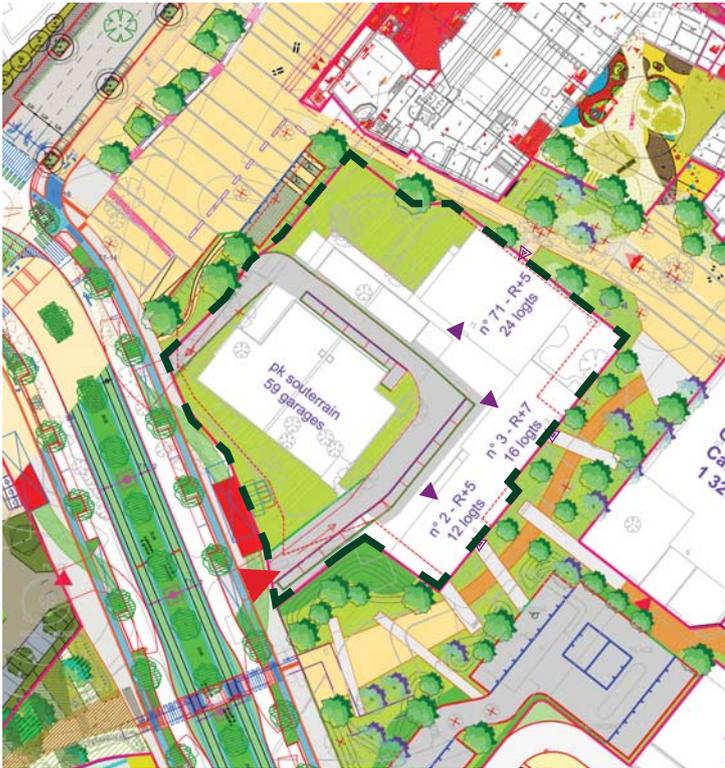
Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LAMESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Fiche de résidence - Îlot Catherine E



Carte d'identité:

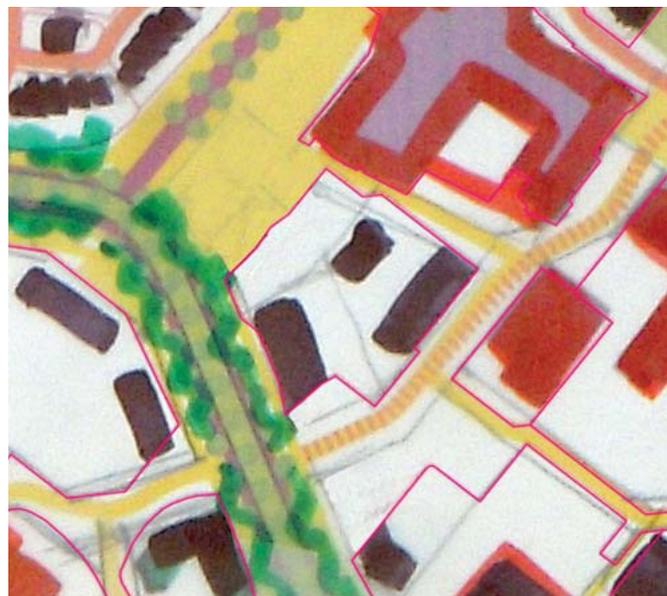
Adresse actuelle:
2 - 3 allée Chateaubriand
71 Bd Balzac
(copropriété Chateaubriand)
Adresse projetée:
Allée Charles PERRAULT

Nb de logements: 52
Niveaux: R+5 - R+7 - R+5
Nb de stationnements résidents: 59 garages et 16 places extérieures
Stationnements publics à proximité: Sans objet

Dotation en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE

AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LAMESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Fiche de résidence - Îlot Karine A



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
5 - 6 Bd Ronsard
Adresse projetée:
Rue Guillaume Apollinaire

Nb de logements: 62
Niveaux: R+7 - R+7
Nb de stationnements résidents: 56
Stationnements publics à proximité:
9

Dotation en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
4 - 9 Bd Ronsard
Adresse projetée:
Rue Guillaume Apollinaire

Nb de logements: 49
Niveaux: R+8 - R+7
Nb de stationnements résidents: 44
Stationnements publics à proximité:
Sans objet

Dotation en containers enterrés:
3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
1 - 10 Bd Ronsard
Adresse projetée:
Avenue Tolstoï

Nb de logements: 35
Niveaux: R+4 - R+6
Nb de stationnements résidents: 27
Stationnements publics à proximité:
6

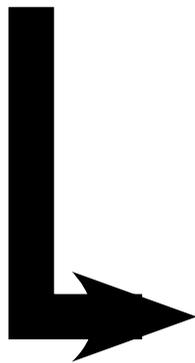
Dotation en containers enterrés:
3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel: 33 (0) 386355380 Fax: 33 (0) 386355380
E mail: section_urbaine@wanadoo.fr

Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE

AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel: 33 (0) 386355380 Fax: 33 (0) 386355380
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

Fiche de résidence - Îlot Karine B



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

13 - 14 - 15 Bd Ronsard

Adresse projetée:

Rue Guillaume APOLLINAIRE

Nb de logements: 65

Niveaux: R+5 - R+5 - R+4

Nb de stationnements résidents: 27

Stationnements publics à proximité:

Pas d'offre

Dotation en containers enterrés:

5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

16 - 17 - 18 Bd Ronsard

Adresse projetée:

Rue Guillaume Apollinaire

Nb de logements: 83

Niveaux: R+7 - R+6 - R+8

Nb de stationnements résidents: 45

Stationnements publics à proximité:

36

Dotation en containers enterrés:

5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

19 - 20 Bd Ronsard

Adresse projetée:

Rue Guillaume Apollinaire

Nb de logements: 70

Niveaux: R+8 - R+6

Nb de stationnements résidents: 34

Stationnements publics à proximité:

33

Dotation en containers enterrés:

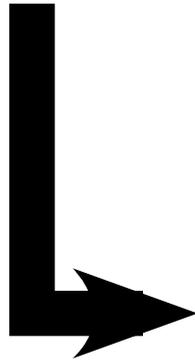
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



SECTION URBAINE
: : : : :
: : : : :
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LAMESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE
: : : : :
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

6, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 380555360 Fax : 33 (0) 380555360
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

Fiche de résidence - Îlot Karine C



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

23-24 et 25-26 Bd Dostoievsky

Adresse projetée:

Rue Marie Hart, Allée Boris Vian

Nb de logements: 58 et 68

Niveaux: R+4 - R+7 - R+6 - R+5

Nb de stationnements résidents: Silo NLE (Capacité totale 227 places)

Stationnements publics à proximité: Sans objet

Dotation en containers enterrés:

11 (4 OM, 4 Tri, 3 Verre) répartis en 3 points

Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Fiche de résidence - Îlot Karine D



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

27 bd Ronsard,

33 - 32 - 31 - 30 rue Montesquieu

Adresse projetée:

Rue Montesquieu

Nb de logements: 42 et 81

Niveaux: R+4 - R+5 - R+6 - R+5 - R+4

Nb de stationnements résidents: Silo NLE

(Capacité totale 227 places) + aire de 31 places

Stationnements publics à proximité: Sans objet

Dotation en containers enterrés:

11 (4 OM, 4 Tri, 3 Verre) répartis en 3 points

Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE
: : : : :
: : : : :
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Dossier d'avenant d'étape – ANRU Haute-pierre
Mars 2013- 23

Fiche de résidence Îlot Jacqueline A



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

1 - 2 Bd Dostoievsky

Adresse projetée:

Avenue Corneille

Nb de logements: 74

Niveaux: R+7 - R+10

Nb de stationnements résidents: 46

Stationnements publics à proximité: 19

Dotation en containers enterrés:

5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

3 - 4 Bd Dostoievsky

Adresse projetée:

Avenue Corneille

Nb de logements: 34

Niveaux: R+8 - R+8

Nb de stationnements résidents: 29

Stationnements publics à proximité: Sans objet

Dotation en containers enterrés:

3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

7 - 8 Bd Dostoievsky

Adresse projetée:

Avenue Corneille

Nb de logements: 46

Niveaux: R+6 - R+4

Nb de stationnements résidents: 21

Stationnements publics à proximité: 11

Dotation en containers enterrés:

3 (1 OM, 1 Tri, 1 Verre)



SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386353380 Fax : 33 (0) 386353380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE
: : : : :
: : : : :
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel: 33 (0) 380353360 Fax: 33 (0) 380353360
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

Fiche de résidence Îlot Jacqueline B



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
10 - 11 - 12 - 13 Bd Dostoievsky
Adresse projetée:
Avenue Corneille

Nb de logements: 86
Niveaux: R+9 - R+7- R+5
Nb de stationnements résidents:
42
Stationnements publics à proximité:
11

Dotations en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
14 - 15 - 16 - 17 Bd Dostoievsky
Adresse projetée:
Avenue Racine

Nb de logements: 98
Niveaux: R+7 - R+7- R+6 - R+6
Nb de stationnements résidents:
59
Stationnements publics à proximité:
Pas d'offre

Dotations en containers enterrés:
6 (2 OM, 2 Tri, 2 Verre,
répartis sur 2 points de collecte)



SECTION URBAINE
: : : : :
: : : : :
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LAMESANGE 67000 STRASBOURG
Tel: 33 (0) 388355380 Fax: 33 (0) 388355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE
: : : : :
: : : : :
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 380555360 Fax : 33 (0) 380555360
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

Fiche de résidence Îlot Jacqueline C



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

21 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 Bd Dostoievsky

Adresse projetée:

Avenue Racine

Nb de logements: 130

Niveaux: R+6 - R+6 - R+6 - R+7 - R+7 - R+6

Nb de stationnements résidents: 110

Stationnements publics à proximité: 4

Dotation en containers enterrés: 13 (5 OM, 5 Tri, 3 Verre, répartis en 3 points de collecte)

Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE
: : : : :
: : : : :
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE L'AMÉRIQUE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Fiche de résidence Îlot Jacqueline D



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

47-48-49-50-51-52-53 Bd Dostoievsky

Adresse projetée:

Avenue Racine / Rue Marquise de Sévigné

Nb de logements: 115

Niveaux: R+6-R+5-R+5-R+6-R+5

Nb de stationnements résidents:

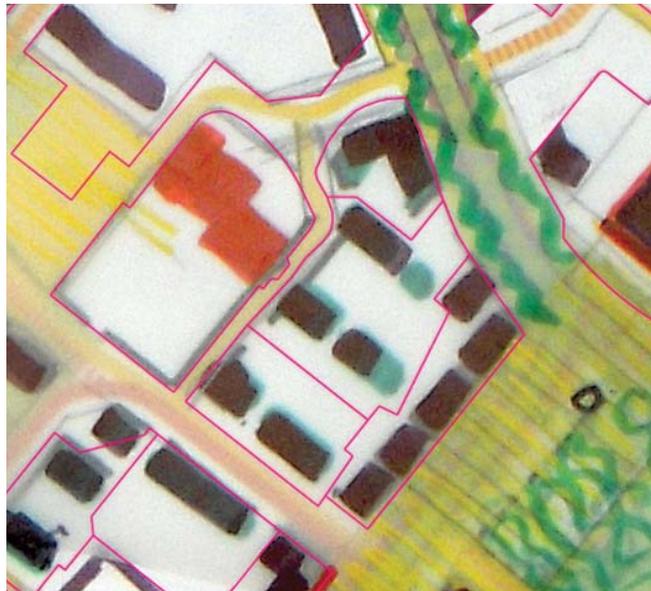
38 places en ouvrage et 52 à l'extérieur

Stationnements publics à proximité: 25

Dotation en containers enterrés: 10 (4 OM, 4 Tri, 2

Verre) répartis en 2 points de collecte

Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE
: : : : :
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Fiche de résidence Îlot Jacqueline E



Carte d'identité:

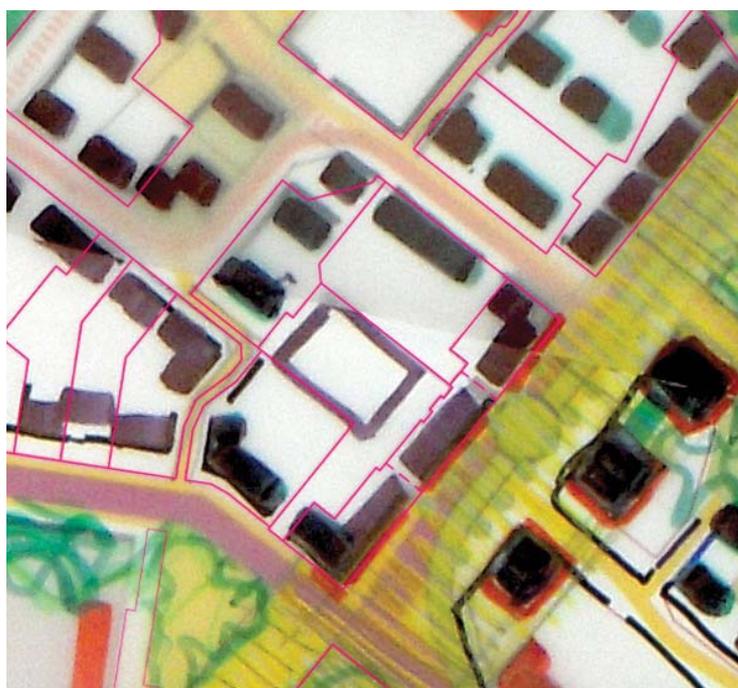
Adresse actuelle:
57 - 58 - 59 Bd Dostoievsky
Adresse projetée:
Rue Marquise de Sévigné

Nb de logements: 95
Niveaux: R+6 - R+7
Nb de stationnements résidents: 29
Stationnements publics à proximité: Silo 5 (91 places) à proximité immédiate.

Dotations en containers enterrés: 8 (3 OM, 3 Tri, 2 Verre) répartis en 2 points de collecte



Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE

AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Fiche de résidence Îlot Jacqueline F



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

63 - 64 Bd Dostoïevsky

Adresse projetée: Avenue Corneille

Accès mutualisé avec le laboratoire d'analyse.

Nb de logements: 55

Niveaux: R+6 - R+7

Nb de stationnements résidents: 14

Stationnements publics à proximité:

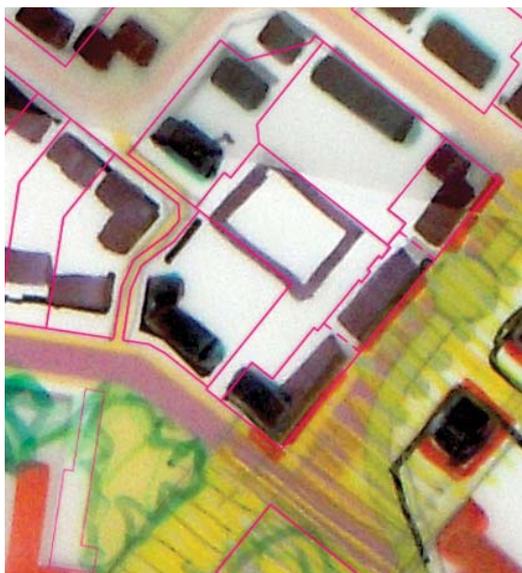
Silo 5 (91 places) à proximité immédiate.

Dotation en containers enterrés:

5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE

AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG

Tel : 33 (0) 386355390 Fax : 33 (0) 386355390

E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

Fiche de résidence Îlot Jacqueline G



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
69, 68, et 66 - 67 Bd Dostoievsky
Adresse projetée:
Avenue Corneille

Nb de logements: 18, 26 et 30
Niveaux: R+4 - R+6 - R+7
Nb de stationnements résidents:
18, 22, 21
Stationnements publics à proximité:
Silo 5 à proximité immédiate

Dotations en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Carte d'identité:

Adresse actuelle:
71-72-73 Bd Dostoievsky
Adresse projetée:
Rue Marquise de Sévigné

Nb de logements: 73
Niveaux: R+7 - R+10 - R+10
Nb de stationnements résidents: 49
Stationnements publics à proximité:
Sans objet

Dotations en containers enterrés:
5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



SECTION URBAINE
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel: 33 (0) 386355380 Fax: 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE

AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel: 33 (0) 380555360 Fax: 33 (0) 380555360
E mail: section.urbaîne@wanadoo.fr

Fiche de résidence Îlot Jacqueline H



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

76 - 77 - 78 - 79 Bd Dostoievsky

Adresse projetée:

Rue Marquise de Sévigné

Nb de logements: 88

Niveaux: R+9 - R+7 - R+5

Nb de stationnements résidents: 69

Stationnements publics à proximité:

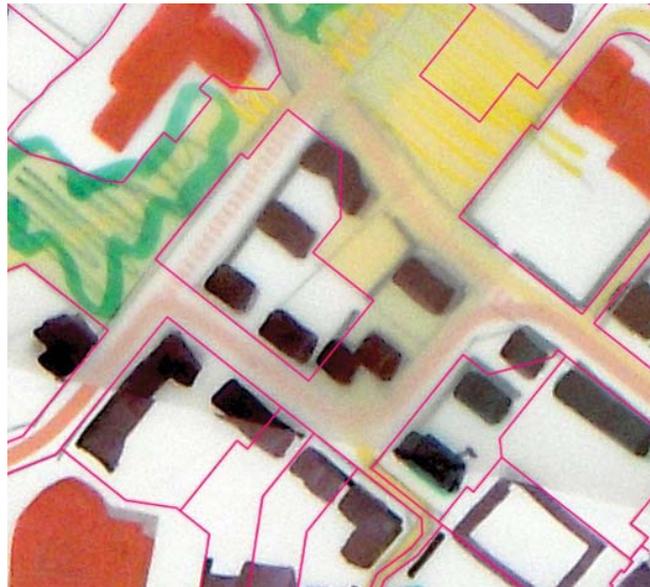
Sans objet

Dotations en containers enterrés:

5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Exemple de mutabilité



Sur cet îlot, la mutabilité envisagée est particulière et implique une reconfiguration de l'espace public à proximité. En effet, dans le cadre d'une mutabilité de long terme, une traversée Nord Sud de la maille peut être envisagée, sur le foncier libéré par cette résidence.

Ainsi, une partie du foncier devient public, et en contrepartie, une partie du foncier public est urbanisée pour créer un front urbain sur la rue de la Marquise de Sévigné et structurer davantage la Place des Palabres.

SECTION URBAINE
: : : : :
: : : : :
AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section_urbaine@wanadoo.fr

Fiche de résidence Îlot Jacqueline I



Carte d'identité:

Adresse actuelle:

89 - 90 Bd Dostoievsky

Adresse projetée:

Rue Marquise de Sévigné

Nb de logements: 58

Niveaux: R+6- R+7

Nb de stationnements résidents: 55

Stationnements publics à proximité: 15

Dotation en containers enterrés:

5 (2 OM, 2 Tri, 1 Verre)



Exemple de mutabilité



SECTION URBAINE

AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
Tel : 33 (0) 386355380 Fax : 33 (0) 386355380
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

Annexe 3.4 :

Plan guide prenant en compte les modifications du projet prévu dans l'avenant

PLAN ÉTAT DU QUARTIER DE HAUTEPIERRE FIN DE PROJET 2009-2013



Légende

Espace public

- Square, jardin participatif et aire de jeux
- Espaces publics piétons
- Voies de circulation automobile
- Pistes cyclables
- Itinéraires Bus
- Tramway

Espace privé

- Point de collecte de déchets
- Logement existant
- Logement projeté
- Equipement existant
- Equipement projeté
- Commerce projeté
- Activité projeté
- Espaces piétons privés
- Stationnement privés
- Accès aux logements
- Espace vert privé
- Bâtiment démolit

Maître d'ouvrage
Strasbourg.eu
 & COMMUNAUTÉ URBAINE

Mission
Projet de Rénovation Urbaine du Quartier de HautePierre

Maître d'œuvre
SECTION URBAINE
 AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

5, RUE DE LA MESANGE 67000 STRASBOURG
 Tél : 33 (0) 388355380 Fax : 33 (0) 388355380
 E-mail : section.urbaire@wanadoo.fr

Phase
PLAN GUIDE PRU
 version du 25/10/12

N
 Échelle: 1/2000 (A0)

Annexe 3.5 :
Convention AFITF relative
au projet d'extension du
tramway.

Convention relative à la réalisation et au financement du projet d'extension ouest de la ligne A du tramway de la communauté urbaine de Strasbourg

Entre,

L'État, Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, Direction générale des infrastructures, des transports et de la mer (DGITM), représenté par son Directeur général, Daniel BURSAUX;

L'Agence de financement des infrastructures de transport de France, ci-après dénommée l'AFITF, établissement public national à caractère administratif dont le siège est situé Arche Nord, pièce 05.75, 92055 La Défense Cedex, représenté par le Président de son conseil d'administration, M. Dominique PERBEN, autorisé pour ce faire par la délibération n° 11-37-08-05 du conseil en date du 6 octobre 2011

et

La Communauté Urbaine de Strasbourg, 1 parc de l'Etoile - 67076 Strasbourg Cedex, représenté par son président, Jacques BIGOT.

Vu le décret n°2004-1317 du 26 novembre 2004 modifié relatif à l'Agence de financement des infrastructures de transport de France ;

Vu le Budget primitif de l'Agence de financement des infrastructures de transport de France au titre de l'exercice 2011, et ses décisions modificatives n°1, 2, 3 et 4 approuvés respectivement par les délibérations n°10-33-02, 11-34-01, 11-35-04, 11-36-01 et 11-37-01 des 9 décembre 2010, 3 février, 23 juin, 7 septembre et 6 octobre 2011 de son conseil d'administration et leur annexe relative aux dépenses d'intervention (détail du compte n° 657) comportant, en particulier, l'inscription de l'opération Transports collectifs d'agglomération, hors CPER ;

Vu les délibérations du Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg suivantes :

- 14/10/2005 : décision de réaliser en priorité l'extension Ouest de la ligne de tram A suite aux recommandations de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique relative à l'extension 2007/2008 du réseau tram
- 21/11/2008 : décision de présenter le projet d'extension Ouest de la ligne de tram A dans le cadre du 1er appel à projets "transports urbains" lancé par l'État et autorisation du Président de la CUS à signer tout acte ou convention permettant la mise en œuvre de l'opération et de son plan de financement
- 21/11/2008 : décision de lancer la concertation publique au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme relative à l'extension Ouest de la ligne/tram A
- 10/07/2009 : approbation du bilan de la concertation publique, prenant en considération des études de définition, du plan local de déplacements "Nord-Ouest" et d'évaluation et arrêtant pour arrêter les périmètres de sauvegarde dans le cadre de l'extension Ouest de la ligne de tram A
- 18/03/2011 : approbation de l'avant-projet des extensions Ouest (A1/A2) de la ligne de tram A dans le cadre d'un programme comprenant deux opérations

Vu la demande de subvention présentée par la communauté urbaine de Strasbourg en date du 28 janvier 2009 en réponse à l'appel à projets «Transports Collectifs» lancé le 22 octobre 2008.

Vu la lettre du Ministre d'État, Ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du développement durable et de l'Aménagement du Territoire adressée au Président de la CUS le 12 mai 2009 lui annonçant une

aide de l'État au titre du Grenelle de l'Environnement pour le projet d'extension de la ligne A du tramway.

Considérant que l'Agence de financement des infrastructures de transport de France (AFITF) est un établissement public national à caractère administratif, placé sous la tutelle du Ministre chargé des transports, qui est en charge d'apporter directement, sur les ressources qui lui sont affectées, la part des concours publics due au titre de l'État pour le financement des opérations d'infrastructures de transport dûment inscrites à son budget ;

Considérant que la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, prévoit, à l'article 13, la participation de l'État au développement de 1 500 km de voies nouvelles de transports collectifs en site propre, en apportant, à concurrence de 2,5 milliards d'euros d'ici à 2020, des concours aux projets nouveaux au terme d'appels à projets;

Considérant que la réalisation de cet objectif s'est traduite par le lancement d'un premier appel à projets sur les transports urbains, hors Ile-de-France, dans le cadre de la communication sur la « Ville durable » présentée par le Ministre d'État au conseil des ministres du 22 octobre 2008, adressé aux autorités organisatrices de transport de province qui ont un projet de métro, de tramway ou de bus à haut niveau de service dont les travaux débiteront d'ici 2011;

Considérant qu'à cet effet une dotation de 800M€, dont 260 M€ affectés spécifiquement aux projets favorisant le désenclavement des quartiers relevant de la Dynamique Espoir Banlieues, a été affectée au budget de l'AFITF pour aider à la réalisation des projets retenus par le Ministre d'État le 30 avril 2009 et qu'une enveloppe de 5,24 millions d'euros est réservée pour le projet d'extension ouest du tramway A de la communauté urbaine de Strasbourg ;

Considérant que la réalisation de ce projet d'extension contribuera, en cohérence avec les objectifs du plan de déplacements urbains, à desservir les quartiers Hautepierre/Ouest et Koenigshoffen/Parc des Poteries ;

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Préambule

Par sa délibération en date du 21 novembre 2008, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg a décidé la présentation par la CUS du projet d'extension Ouest de la ligne A du tramway dans le cadre d'un premier appel à projets lancé par l'État, le 23 octobre 2008, suite au Grenelle-Environnement (pour des opérations dont les travaux débiteront d'ici fin 2011 et dont l'objectif est d'améliorer l'accessibilité de quartiers strasbourgeois classés en priorité 1 dans le contrat urbain de cohésion sociale "2007-2012" de la CUS),

Les objectifs généraux du projet sont :

- Structurer le quartier de Hautepierre et valoriser le cadre de vie en lien avec le Projet de Rénovation Urbaine (PRU).
- Relier les différentes mailles de Hautepierre entre elles tout en offrant aux habitants du secteur des liaisons directes vers les autres quartiers et les divers équipements collectifs de l'agglomération.
- Favoriser et sécuriser les déplacements grâce à un meilleur réseau cyclable et à la sécurisation des cheminements piétons mais aussi par le redéploiement des lignes de bus et l'amélioration de leurs conditions de circulation (priorité aux carrefours et couloirs réservés).
- Mieux desservir les équipements tels que la piscine, la plaine des sports de Hautepierre et le Zénith.
- Faciliter les déplacements des habitants du quartier des Poteries et du Hohberg mais aussi l'accès des élèves au lycée Marcel Rudloff.
- Remédier à certains dysfonctionnements urbains
- Constituer une épine dorsale forte pour l'aménagement et la structuration de secteurs en voie d'urbanisation

La mise en service commercial est prévue à l'horizon fin 2013.

ARTICLE 1 – Objet de la convention

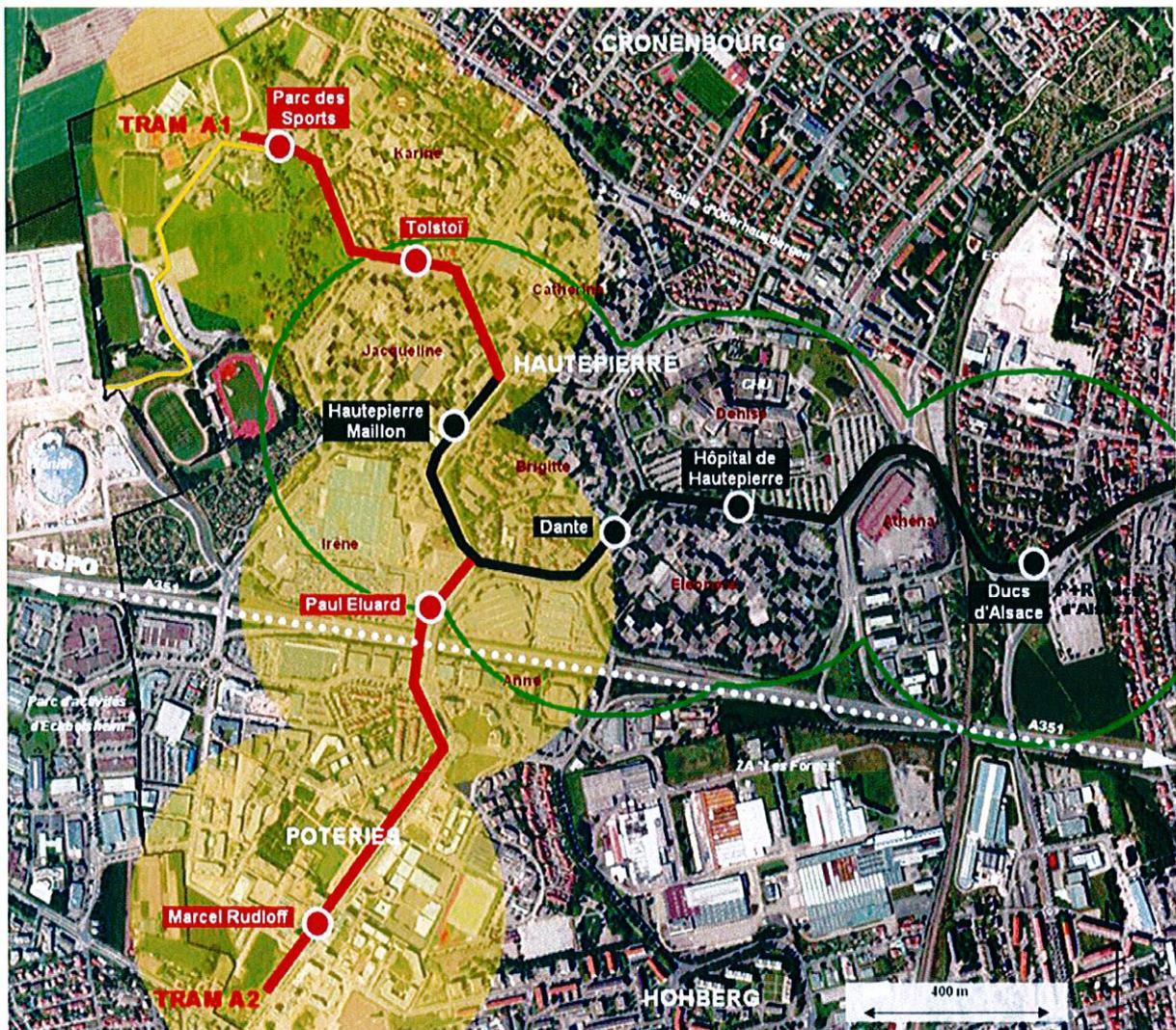
La présente convention a pour objet de fixer les conditions, notamment financières, dans lesquelles la Communauté Urbaine de Strasbourg procède à la réalisation du projet d'extension ouest du tramway A ainsi que les modalités selon lesquelles l'AFITF apporte son concours financier à la réalisation de ce projet.

ARTICLE 2 – Caractéristiques du projet

2.1 – Le tracé

Cette extension en fourche comporte deux branches, soit 2 km d'infrastructure nouvelle et 400m d'aménagement de ligne existante.

- La branche Nord (A1), de la station "Hôpital de Hautepierre" à celle de la "Parc des Sports". L'infrastructure tram existante est conservée et réhabilitée. Depuis la station terminus actuelle "Hautepierre-Maillon", le tram empruntera l'avenue Racine pour rejoindre la Piscine de Hautepierre. Le tram n'empruntera pas le tronçon de l'avenue Racine situé entre les avenues Dante et Cervantès. Ce tronçon sera néanmoins réaménagé en cohérence avec le reste de l'avenue Racine, conçue comme l'axe "Est-Ouest" du PRU, et offrira des couloirs réservés pour la circulation des bus (ligne 50).



- La branche Sud (A2), de la station "Hôpital de Hautepierre" à celle de "Marcel Rudloff"
Sur cette branche, le tram emprunte les avenues Dante et Corneille avant de bifurquer vers la rue Paul Éluard jusqu'à l'avenue François Mitterrand en franchissant le pont surplombant l'A351.

2.2 – Le développement de l'intermodalité

Les prolongements prévus pour fin 2013 consistent à étendre la ligne A à l'ouest de l'agglomération par l'intermédiaire de deux branches situées après la station Dante, prenant naissance à l'intersection de l'avenue Pierre Corneille et de la rue Alexandre Dumas :

- Branche A1 : d'une longueur de près de 1400m m (dont près de 1000 m d'infrastructure nouvelle), cette branche comporte 3 stations
 - Hautepierre - Maillon, station existante qui perd son caractère de terminus
 - Tolstoi
 - Parc des Sports, qui devient le nouveau terminus de la ligne A

Commercialement, cette branche sera exploitée avec les services de la ligne A, avec une fréquence de 8 min.

- Branche A2 : d'une longueur de près de 1000m d'infrastructure nouvelle, cette branche comporte 2 stations :
 - Paul Éluard
 - Marcel Rudloff, qui devient le nouveau Terminus de la ligne D (celle-ci étant ainsi prolongée depuis Rotonde).

Commercialement, cette branche sera exploitée par l'extension des services de la ligne D, avec une fréquence de 8 min.

L'extension tram va jouer un rôle prépondérant dans l'organisation des déplacements des secteurs Hautepierre et Poteries. Pour favoriser la complémentarité des services des lignes de bus et de tram, le réseau bus sera localement restructuré lors de la mise en service commercial de la ligne A.

Exploitation :

Branche A1 : Ligne A

Branche A2 : Ligne D

Fréquence :

Ligne A 8 minutes,

Ligne D 8 minutes

Matériel roulant CTS :

+4 rames (= parc constant).

En complément du tramway, l'utilisation du vélo sera largement favorisée par la réalisation d'aménagements cyclables sécurisés le long des axes principaux. Ces aménagements s'insèrent dans le réseau global de l'agglomération et favoriseront ainsi les déplacements actifs dans l'Ouest de l'agglomération.

2.3 – Niveau de service envisagé

- Population et emplois desservis : 18 000 habitants, emplois, scolaires
- Nombre de déplacements annuels nouveaux : 5 192 000 déplacements/an

Caractéristiques générales des la fréquentation du réseau de transports collectifs

(PPS : période de pointe du soir : 16h30-18h30)

A la PPS	SITUATION 2009 (RAPPEL)*	SITUATION DE REFERENCE Décembre 2010 (TRAM « F »)*	SITUATION DE REFERENCE 2013 (BHNS)**	SITUATION DE PROJET 2014 (PHASE 1)**
Nombre de déplacements	61 530	62 330	64 750	69 110
<i>Evolution des déplacements par rapport à la situation précédente</i>	-	+ 1,3 %	+ 3,9 %	+ 6,7 %
Nombre de voyages	78 330	82 640	85 740	92 670
Nombre moyen de lignes empruntées	1,27	1,32	1,32	1,34
Nombre de voyages sur réseau Tramway	52 420	53 850	53 960	59 110
Soit en % des voyages	67 %	65 %	63 %	64 %
Déplacements/jour sur l'ensemble du réseau urbain	310 000	314 000	326 000	348 000
Trafic annuel (en millions de déplacements)	73,16	74,10	76,94	82,13

* Données socio-économique identiques

** à l'horizon « régime stabilisé » (soit 18 mois à 2 ans après la mise en service du projet)

▪ **Ratio "voyageurs/kilomètres"**

Caractéristique	SITUATION 2009 (RAPPEL)	SITUATION DE REFERENCE Décembre 2010 (TRAM « F »)	SITUATION DE REFERENCE « 2013 » (BHNS)	SITUATION DE PROJET « 2014 » (PHASE 1)
Longueur d'infrastructure commerciale (en km) des lignes/tram A+D	11,9 + 5,5	11,9 + 5,5	11,9 + 5,5	12,8 + 8,5
Rames*km	837	837	837	929
Clientèle	23 410	22 920	23 260	29 580
« Voyageurs/kilomètres commerciaux roulés »	28,0	27,4	27,8	31,8

2.4 – Évaluation socio-économique

	Valeur Estimée
Bénéfice actualisé	10 M€
Taux de rentabilité immédiate	2,4%
Taux de rentabilité interne (TRI)	4,7%
Valeur actualisée nette (VAN)	-35,2 M€

ARTICLE 3 – Montant et bénéficiaire de la subvention

Une subvention forfaitaire d'un montant non actualisable de **5,24 millions d'euros courants** dont 2,33 millions d'euros au titre de la Dynamique Espoir Banlieues, est accordée à la communauté urbaine de Strasbourg pour financer le projet d'extension ouest du Tramway A tel que défini à l'article 2 et dont la dépense subventionnable estimée est détaillée à l'article 4 suivant. Elle est versée à 100 % par l'AFITF.

Cette subvention forfaitaire de 5,24 millions d'euros courants vient compléter l'aide de 3,4 Millions d'euros apportée par l'État au titre du contrat État-Région 2007/2013 et qui fait l'objet d'une convention financière sur le programme 203.

Soit une aide globale de l'État/AFITF de 8,64 millions d'euros.

ARTICLE 4 – Estimation du programme et de la dépense subventionnable

Le tableau ci-dessous reprend, à titre indicatif, l'ensemble des postes de dépenses en € courants relatifs à la réalisation du projet défini à l'article 2 :

Postes indicatifs (<i>correspondant à la nomenclature CERTU</i>)	Coûts du projet HT	Dépense subventionnable HT	Montant subvention HT
1 - Études d'avant-projet / projet	543 870		
2 - Maîtrise d'ouvrage	1 438 620		
3 - Maîtrise d'œuvre des travaux	2 377 230		
4 - Acquisitions foncières	302 640		
Libération des emprises	214 920		
5 - Déviation de réseaux	6 693 090	6 693 090	
6 - Travaux préparatoires	710 540	710 540	
7 - Ouvrages d'art	789 490	789 490	
8 - Plate-forme	763 170	763 170	
9 - Voie spécifique des systèmes ferrés et guidés	5 719 390	5 719 390	
10 - Revêtement site propre	666 680	666 680	
11 - Voirie et espaces publics	14 539 710	14 539 710	
12 - Équipements urbains	2 460 570	2 460 570	
13 - Signalisation	342 110	342 110	
14 - Stations	578 960	578 960	
15 - Alimentation en énergie de traction	1 675 470	1 675 470	
16 - Courants faibles et PCC	2 872 850	2 872 850	
17 - Dépôts	1 171 070	1 171 070	
18 - Matériel roulant	0	0	
19 - Opérations induites	11 890 950	7 316 900	
TOTAL HT en euros courants	55 751 330	46 300 000	5 240 000

Après application du plafond kilométrique (20 M€ par kilomètre), la dépense subventionnable s'établit à 40 M€.

ARTICLE 5 – Délai prévisionnel d'exécution

L'exécution des travaux subventionnables mentionnés à l'article précédent est prévue à titre prévisionnel et indicatif de novembre 2011 à décembre 2013.

- Déviation des réseaux : de novembre 2011 à mars 2012
- Travaux préparatoires: de novembre 2011 à mars 2012
- Travaux (front des travaux) : de mars 2012 à octobre 2013
- Marche à blanc : novembre 2013

- Mise en exploitation : décembre 2013

L'avancement global des travaux peut être estimé à :

- 2012 : 50%
- 2013 : 50%

ARTICLE 6 – Plan de financement prévisionnel

Dépenses	Recettes	
	Contributeurs	Participations
Acquisitions foncières et libération d'emprises : 517 560 € Déviations de réseaux : 6 693 090 M€ Infrastructures et équipements : 15 289 730 € Aménagements espaces publics : 17 000 280 € Maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage : 4 359 720 €	Conseil général du Bas-Rhin État/AFITF (AAP) État/AFITF (CPER) CUS	2,25 M€ 5,24 M€ 3,4 M€ 44 861 330€
Total HT : 55 751 330 €		Total HT : 55 751 330€

ARTICLE 7 - Modalité et échéancier prévisionnel de versement de la subvention

La subvention de l'AFITF est versée par acomptes successifs conformément à l'échéancier ci-dessous, sur production par la communauté urbaine de Strasbourg la direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin pour le premier appel de fonds, des rapports prévus aux articles 10 et 11 et, pour chaque appel de fonds, d'un état récapitulatif détaillé des dépenses réalisées conformément aux caractéristiques du projet décrites dans le dossier de subvention. Cet état récapitulatif est daté et certifié exact par le receveur des finances de la ville et de la communauté urbaine de Strasbourg assignataire des dépenses de la communauté urbaine de Strasbourg et par le Président de la communauté urbaine de Strasbourg Il porte la mention *service fait* et atteste que l'ensemble des dépenses présentées fait partie de la dépense subventionnable.

Pour le paiement de la contribution de l'AFITF, la communauté urbaine de Strasbourg adresse ses appels de fonds et l'état récapitulatif détaillé à la direction départementale des territoires du Bas-Rhin et en transmet également immédiatement une copie pour information à l'AFITF. La DDT du Bas-Rhin vérifie la régularité des appels de fonds au regard de la présente convention, et notamment du suivi de l'exécution du projet subventionné, et fait connaître à l'AFITF et à la Direction des Services de transport (DST) du MEDDTL par note formelle, dans un délai de trente (30) jours à compter de leur réception, si lesdits appels de fonds peuvent être acceptés.

L'échéancier prévisionnel et indicatif de versement de la subvention de l'AFITF est le suivant :

Année	2012	2013	2014
Montant	0	4 M€	1,24 M€

Le solde de la subvention est versé à l'issue des travaux, sous réserve du respect des engagements pris par la Communauté urbaine de Strasbourg à la présente convention, notamment dans ses articles 8, 9, 10 11 et 12 et au vu des pièces suivantes établies par le bénéficiaire : un état récapitulatif final certifié exact des dépenses réalisées et de la conformité des caractéristiques du projet réalisé ou de la partie subventionnée par rapport à la dépense subventionnable (cf. l'article 4) ainsi qu'à celles fixées à l'article 2 de la présente convention.

Les sommes dues à communauté urbaine de Strasbourg et certifiées par la DDT du Bas-Rhin, au titre de la présente convention sont réglées dans un délai de cinquante (50) jours à compter de la date de réception par l'AFITF de l'appel de fonds validé.

La date et les références de mandatement sont portées par courrier à la connaissance de la communauté urbaine de Strasbourg.

Le paiement est effectué directement par l'AFITF et par virement bancaire à la communauté urbaine de Strasbourg au profit du compte dont les références sont les suivantes :

Bénéficiaire	Établissement Agence	Code Établissement	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
CUS	Banque de France Strasbourg	067058 Recettes des Finances	00806	C6720000000	56

ARTICLE 8 – Obligation d'information mutuelle

L'AFITF, l'État et la communauté urbaine de Strasbourg s'obligent à s'informer mutuellement dans les meilleurs délais de tout acte ou événement porté à leur connaissance pour la mise en œuvre des investissements prévus au titre de la présente convention.

L'AO s'engage à fournir à la signature de la présente convention, le calendrier prévisionnel des travaux, puis tous les trimestres, le calendrier de mise à jour de l'avancement des travaux. Ils seront adressés à la direction départementale des territoires du Bas-Rhin puis transmis à la DST.

En outre, la communauté urbaine de Strasbourg établit et communique à l'AFITF, sous couvert de la direction départementale des territoires du Bas-Rhin, six mois après la date d'effet de la présente convention, un calendrier prévisionnel des montants prévisibles des versements demandés à l'AFITF en précisant les hypothèses considérées. La communauté urbaine de Strasbourg communique chaque année à l'AFITF, sous couvert des services déconcentrés concernés, la mise à jour du calendrier.

Lorsque le projet visé par la présente convention sera soldé, la communauté urbaine de Strasbourg adressera à l'AFITF, sous couvert de la direction départementale des territoires du Bas-Rhin, dans un délai maximal de trois mois une fiche-navette de clôture justifiant, par une notice explicative, de l'exécution et de l'achèvement physique du projet subventionné et de l'apurement des comptes y afférents.

ARTICLE 9 – Évaluation socio-économique du projet

La décision de réalisation du projet d'extension ouest du Tramway A. est fondée, en application de l'article 14 de la loi n° 82-1153 du 30/12/1982 d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI), sur l'efficacité économique et sociale de l'opération qui a fait l'objet d'une évaluation préalable comportant un bilan prévisionnel des avantages et inconvénients entraînés par sa mise en service (décret n° 84-617 du 17 juillet 1984).

Un bilan est établi trois ans après la mise en service du projet et au plus tard cinq ans après ; le dossier de bilan est mis à la disposition du public.

La communauté urbaine de Strasbourg présente, dans un délai maximum de six mois à compter de la date de signature de la présente convention, le dispositif à mettre en place pour réaliser l'évaluation visée à cette article, conformément à la méthodologie élaborée par le Centre d'études sur les réseaux; les transports, l'urbanisme, et les constructions publiques (CERTU).

Ce dispositif prévoit la réalisation d'enquêtes visant à estimer le report modal et l'induction de trafic.

Pour le dernier appel de fonds présenté pour le solde de la subvention, la communauté urbaine de Strasbourg remet à la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin un premier bilan de la mise en service du nouveau moyen de transport établi au moyen de ce dispositif.

ARTICLE 10 – Prise en compte de l'accessibilité des services de transport:

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées prévoit en son article 45 que « l'octroi des aides publiques favorisant le développement des systèmes de transport est subordonné à la prise en compte de l'accessibilité ».

La communauté urbaine de Strasbourg remet, en présentant le premier appel de fonds au titre de la présente convention, un rapport définissant les dispositions retenues pour assurer l'accessibilité du nouveau service de transport.

Pour le dernier appel de fonds présenté en vue du versement du solde de la subvention, la communauté urbaine de Strasbourg remet à la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin un rapport présentant les dispositions mises en place pour assurer l'accessibilité du nouveau service de transport dans le respect de la réglementation.

ARTICLE 11 - Conditions d'exécution de l'article 14 du code des marchés publics

La communauté urbaine de Strasbourg remet, en présentant le premier appel de fonds au titre de la présente convention, un rapport sur les mesures à caractère social ou environnemental qu'elle prévoit d'introduire dans les conditions d'exécution des marchés passés pour la réalisation du projet.

ARTICLE 12 - Modification du projet

Toute modification substantielle de nature à affecter son intérêt au regard des objectifs de l'appel à projets portant sur les principales caractéristiques du projet défini dans la présente convention doit faire l'objet d'une information préalable à l'État.

Au vu de ces modifications, l'État se réserve le droit de prononcer de plein droit la résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article 13.

Dans le cas contraire, les modifications font l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 13 – Mesures d'ordre

En cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements au titre de la présente convention, celle-ci peut être résiliée de plein droit par toute autre partie à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

La présente convention prend effet à la date de sa complète signature et expire, soit en cas de résiliation tel que prévu à l'alinéa précédent soit, et sous réserve de la présentation des bilans prévus aux articles 9 et 10, de la réception en bonne et due forme par l'AFITF de la fiche-navette de clôture visée à l'article 8.

La présente convention est établie en trois exemplaires originaux, un pour chacun des signataires.

Le 19 JAN. 2012

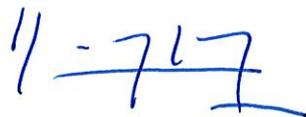
(Date à apposer par le dernier signataire)

**Visa du Contrôleur financier
de l'Agence de financement
des infrastructures de transport de France**

21 OCT. 2011


François JONCHERE
Contrôleur budgétaire et
comptable ministériel

**Pour l'Agence de financement
des infrastructures de transport de France,
Le Président du Conseil d'administration**



Dominique PERBEN

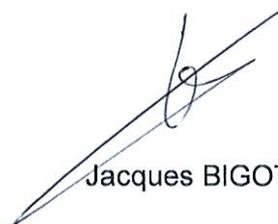
**Pour l'État,
Le Directeur général des infrastructures,
des transports et de la mer**

02 NOV. 2011



Daniel BURSAUX

**Pour la Communauté Urbaine
de Strasbourg,
son Président**



Jacques BIGOT