



## Commission du développement des territoires

### 22 - Développement local et cohésion urbaine

#### **Avenants aux conventions ANRU - Actualisation de la participation du Département aux projets de renouvellement urbain (PRU) des quatre quartiers de la CUS**

**Rapport n° CP/2013/470**

**Service gestionnaire :**

Service développement local et urbain - Cellule politiques urbaines

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet les deux avenants de clôture (quartiers du Neuhof à Strasbourg et des Hirondelles à Lingolsheim) et les deux avenants d'étape (quartiers de HautePierre et de la Meinau) relatifs aux conventions signées avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU).

Ces avenants maintiennent la participation du Conseil Général dans le cadre des enveloppes engagées à cet effet lors de la signature de chacune des conventions initiales.

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

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

- Un programme national de requalification des quartiers d'habitat social, sur la période 2004-2013, par la démolition de 250 000 logements, la réhabilitation et la résidentialisation de 400 000 logements, la construction de 250 000 logements sociaux, complété par des aménagements urbains et des démarches de revitalisation de l'activité économique et commerciale ;
- La création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le but de concentrer les financements disponibles et de simplifier l'ensemble des procédures. La mission de cet établissement public est de contribuer à la réalisation du programme national de rénovation urbaine dans les quartiers classés en zone urbaine sensible (ZUS) sur la période 2004-2013.

Au 2 avril 2013, 396 conventions ont été conclues sur le territoire national, représentant 44 860 M€ de travaux dont 11 619 M€ de l'ANRU.

**En Alsace**, les conventions portent sur 1 101 M€ dont 616 M€ dans le Bas-Rhin sur les 4 quartiers conventionnés. La part de l'ANRU se monte à 222 M€ dont 118 M€ sur la communauté urbaine de Strasbourg. Ces chiffres ne prennent pas en compte les aides complémentaires apportées par l'ANRU sur des opérations isolées, apportées sur certains quartiers comme le quartier des Ecrivains à Schiltigheim et Bischheim ou ceux du Port du Rhin et de Cronembourg à Strasbourg.

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

Par décision du Conseil Général en date du 14 juin 2005, le département a décidé de conclure la première convention de rénovation urbaine en faveur du quartier du **Neuhof**, pour un engagement financier total de **10,3 M€** sur la période 2004-2012.

En décembre 2006, il a confirmé son implication, en s'engageant à hauteur de 7,71 M€ en faveur du projet de la **Meinau-Canardière** (2006-2013).

Il a poursuivi cet effort en décidant en mars 2007 d'apporter une contribution globale de 2,4 M€ à la réhabilitation du quartier **des Hirondelles** à Lingolsheim (2007-2012).

Enfin, en décembre 2009, il s'est engagé sur le projet de renouvellement urbain de **HautePierre** (2009-2013) en portant sa contribution à 9,4 M€ après avoir signé en 2007 un protocole de préfiguration.

Au total, l'engagement global du département sur ces 4 quartiers se monte à 30 M€. A ce jour, 78 % de cet engagement est effectif à travers les opérations réalisées ou en cours de réalisation et 15 M€ ont été versés (représentant un taux d'exécution de quasi 50 %).

A ce jour, il est envisagé de poursuivre l'opération sur les quatre quartiers par le biais d'avenants. Ces avenants d'ampleur, prévus dans les conventions initiales, permettent l'actualisation tous les deux ans de l'ensemble de la convention et la réorientation éventuelle de certains projets urbains. Des opérations nouvelles peuvent être envisagées alors que d'autres sont remises en cause ou réajustées. En fin de programmation, notamment pour le Neuhof et les Hirondelles à Lingolsheim, l'avenant est dit « de clôture ».

A cette occasion, la mise à jour des engagements financiers est nécessaire et il est proposé la conclusion d'avenants entre tous les partenaires initiaux. Les modifications relatives aux aides aux équipements pourraient être alors intégrées dans le cadre du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise au moment de la révision et des bilans.

**Le département est sollicité pour valider les propositions d'évolution dans un contexte de maintien de l'enveloppe globale déjà fixée par quartier. En 2010, à l'occasion des précédents avenants d'étape, un principe de fongibilité par famille au sein de chaque quartier a été appliqué, permettant de maintenir cet engagement global.**

## **3. Deux avenants de clôture pour deux conventions en voie d'achèvement.**

### **3.1. Le PRU du Neuhof en phase de consolidation.**

Le quartier du Neuhof, situé au sud de la ville Strasbourg est le plus grand quartier de la ville avec 2 224 ha et 20 436 habitants. Pour mémoire, le périmètre de rénovation comprend 200 ha et concerne 13 500 habitants, 62% de logements sociaux à l'origine du projet. Les objectifs principaux du projet de rénovation urbaine portent sur le désenclavement et l'amélioration du cadre de vie, sur la diversification de l'offre de logement et enfin sur le renforcement des équipements et des activités économiques.

La transformation urbaine du quartier est aujourd'hui réalisée aux trois quarts de la programmation ANRU. Sur les 152 opérations inscrites à la convention, il ne reste que 17 opérations à engager. Celles-ci portent sur deux démolitions d'immeubles, la construction de 110 logements et la réalisation d'aménagements.

Globalement, l'avenant de sortie présenté s'inscrit dans la continuité du projet. Il propose les ajustements nécessaires dans les zones touchées par les effets de la rénovation et notamment :

- Sur le secteur Hautefort, au cœur de la cité : par la prolongation des interventions réalisées sur le logement (nouvelles réhabilitations) et sur équipements (restructuration du bâtiment d'activités et de la régie de quartier Scoprobat). Des travaux de voirie finaliseront les accès aux équipements.
- Sur le secteur Polygone/Saint Exupéry : par la réhabilitation de deux immeubles de 113 logements au total, hébergeant des personnes âgées aux ressources faibles. Le projet prévoit également, par la réfection des aménagements et la création de nouvelles dessertes, de conforter les transformations engagées et de faciliter les liens entre les zones anciennes et nouvelles (300 logements construits).

Sur ce quartier, l'ensemble des opérations conventionnées pourraient être livrées en 2015 dans le respect des échéances de la convention qui prévoit un délai de deux ans pour démarrer les travaux des opérations conventionnées. Un délai exceptionnel est envisagé pour l'opération de résorption de l'habitat insalubre du Polygone confiée par la CUS à Domial et qui devrait être livrée en quatre tranches de 2012 à 2017. La première tranche est réalisée et la deuxième est en cours de réalisation.

Il est à noter, en marge de la convention, l'élaboration d'un plan stratégique local (PSL), prévue dans le règlement de l'ANRU. Ce PSL a vocation à reposer sur une vision prospective pour inscrire durablement les changements opérés sur le quartier sur les volets humain et urbain et de les situer dans le cadre d'un développement plus large à l'échelle de l'agglomération.

Enfin, une démarche d'évaluation du PRU est engagée par la CUS avec pour objectif de connaître les effets réels de la rénovation urbaine sur le quartier et ses habitants. Les résultats sont attendus pour 2013.

### **3.2. Le PRU Hirondelles à Lingolsheim : la mixité sociale en bonne voie.**

Le renouvellement urbain conduit sur ce quartier n'est pas de la même ampleur que ceux conduits sur les quartiers strasbourgeois, en raison du périmètre et du moindre nombre d'habitants concernés. En effet, la zone urbaine sensible de Tiergaertel-Hirondelles de Lingolsheim compte 1 400 habitants sur un secteur de 10 hectares aménagé à l'est de la commune dans les années 1970. Elle comprenait au départ 680 logements locatifs dont 84% d'entre eux sont sociaux.

Le projet n'en est pas pour autant moins ambitieux de par ses objectifs de désenclavement, de mixité sociale et fonctionnelle. Il fait également l'objet de très fortes avancées. Ainsi, le tram est arrivé dès 2008 sur le quartier. La majorité des 258 logements sociaux a été reconstruite : 107 de manière dispersée sur la ville et 151 sur la ZUS. Une partie des logements (72) dans la ZUS a été démolie et 186 le seront en 2013 et 2014 permettant alors la diversification des types de logements. L'Association Foncière Logement (AFL) devrait lancer la réalisation de la construction de 124 logements en location et accession libre et aidée à la propriété. Les travaux sur les équipements ont été réalisés.

L'objet de l'avenant proposé est donc bien d'envisager l'achèvement de la rénovation engagée en entérinant certaines évolutions nécessaires. Celles-ci concernent notamment des opérations relatives à la diversification de l'habitat grâce à l'affectation des terrains à l'Association Foncière Logement qui va réaliser les opérations. Les autres évolutions concernent des opérations de voirie qui devraient être pour certaines abandonnées et qui en conclusion se proposent de modifier qu'à la marge les interventions financières du département. Enfin, le commissariat de police est réintégré dans la maquette puisque le projet a finalement été réalisé après avoir été abandonné durant un temps.

#### **4. Deux avenants d'étape pour deux conventions en cours de réalisation.**

##### **4.1. Le PRU de la Meinau-Canardière, en phase opérationnelle mais ralenti dans sa progression.**

La cité de la Canardière, au sein de la Meinau est l'un des premiers « Grands Ensembles » construit à Strasbourg entre 1957 et 1961 sur 54 hectares. Il compte 9 000 habitants et 3 457 logements, dont 93% de logements sociaux gérés par quatre bailleurs : CUS Habitat, SIBAR, SICI et SIPMEA. Le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) se déploie sur 37 hectares, soit 70% de la ZUS.

Les principaux objectifs ont été les suivants : améliorer et diversifier l'offre de logements, restructurer les espaces extérieurs et renforcer la qualité des services de proximité (équipement, commerces, activités).

A ce jour, 115 chantiers sur les 131 opérations programmées à la convention ont été engagés, soit 87% du programme global de la convention initiale. Les secteurs Nord et sud de la Canardière sont aujourd'hui quasiment entièrement remodelés :

- fin 2013, la SIBAR aura totalement achevé son programme de démolition/reconstruction après avoir engagé l'ensemble des études des derniers 263 logements ainsi qu'une dernière opération de reconstitution de l'offre locative.
- CUS Habitat a déjà réalisé la démolition de 190 logements. D'autres vont suivre en 2013. La reconstitution des logements sur site et hors site est en cours. Les réhabilitations pour certaines sont achevées, d'autres sont en cours.
- Les équipements sont achevés pour la plupart. Notamment le Centre Médico-Social restructuré, financé à hauteur de 40 % par le Conseil Général, qui a ouvert ses portes en janvier 2013.

Néanmoins, une difficulté majeure demeure : elle concerne la diversification de l'offre locative (604 logements en accession à la propriété ou en locatif libre sur la ZUS) en raison principalement de l'assèchement du vivier des ménages en capacité d'accéder, du durcissement par les banques des critères d'accès et d'une offre importante à l'échelle de la CUS.

L'avenant présenté, tout en s'inscrivant dans la continuité, se propose de prendre en compte la nécessité d'une réadaptation du programme.

Les enjeux et objectifs de cet avenant sont de consolider les engagements et permettre l'achèvement dans les délais du programme en cours.

Pour ce faire, l'avenant propose des adaptations qui, pour certaines, s'inscrivent dans les attentes exprimées par l'ANRU lors du comité d'engagement précédent en 2011. Les principales modifications portent sur des opérations d'habitat :

- la démolition de la tour, 1 rue Schulmeister avec la reconstitution hors site des logements,
- les réhabilitations (48 logements) et résidentialisations (168 logements) supplémentaires pour Cus Habitat.
- Le renforcement du soutien à la SIBAR pour le Playgroup, jardin d'enfants bilingues et dernier équipement à réaliser.
- Des mesures visent à réserver des enveloppes de la CUS et de la Région dans la perspective d'intervenir ultérieurement sur les commerces et des mesures favorisant la mise en place de primes à l'accession sociale.
- Enfin, l'intégration dans la maquette du projet Trait d'Union, projet culturel associant les habitants et les associations concernés par la transformation du quartier. Ce projet est soutenu par le Conseil Général au titre du contrat urbain de cohésion sociale. Son inscription dans la maquette permettrait la mobilisation de crédits de l'ANRU.

## **4.2. Le PRU de Hautepierre actuellement en phase très active.**

Le quartier de Hautepierre, créé en 1964 à la spécificité d'être conçu sous la forme particulière de mailles. 15 000 habitants se répartissent au sein de 4 400 logements dans les cinq mailles résidentielles du quartier. Les travaux du PRU concerne principalement 3 des mailles.

5 grandes orientations ont été assignées au projet de renouvellement urbain : définir des espaces publics et des espaces privés et collectifs au sein des mailles ; faire de Hautepierre un « quartier jardin » ; diversifier les formes urbaines et architecturales, les types et statuts d'occupation des logements ; renforcer à la fois la centralité du quartier et son ouverture, favoriser son développement économique.

Le chantier touche aujourd'hui toutes les familles de travaux et les trois mailles visées par le projet. Dans tous les domaines, des opérations sont achevées et d'autres sont en cours. C'est le cas des opérations relatives au logement (à part la démolition de 45 logements et la réhabilitation de 600 logements sur les 2 000 prévus qui sont achevées) et des travaux de voirie. Par contre, un certain nombre d'équipements ont été réalisés dont notamment, la réhabilitation des écoles, le Centre médico-social ou la pépinière d'entreprises. Le dernier à réaliser : le pôle de services (comprenant une bibliothèque, une extension du Centre Socioculturel et un lieu d'accueil parent-enfant), rencontre d'importants retards liés à l'expropriation des commerçants actuellement en place.

En sus de ces réalisations, le quartier est également fortement touché par l'extension de la ligne de Tram vers la Plaine des Sports d'une part et vers le Parc des Poteries d'autre part.

### **L'avenant global s'inscrit dans la continuité du projet initial :**

L'avenant proposé de Hautepierre porte essentiellement sur le réajustement financier des opérations. Très peu d'opérations se trouvent en effet modifiées. Une démolition de 15 logements est évitée, n'apparaissant plus nécessaire aujourd'hui au regard des aménagements réalisés. Toutefois, certaines opérations ont été définies ou ont fait l'objet d'améliorations plus que de véritables modifications. C'est le cas des résidentialisations ou du « Pôle de services » dont il s'agit de développer l'attractivité.

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

Pour les quatre projets ANRU, il est proposé que la participation globale du département reste plafonnée à l'engagement initial de la convention. Cependant, pour respecter cet engagement, un principe de fongibilité des subventions départementales entre les familles d'opérations (habitat, aménagements, équipements) devrait être appliqué.

L'engagement global du Département serait ainsi maintenu sauf sur le quartier de Hautepierre où le moindre coût et la redéfinition de certains projets diminuent la participation de la collectivité de 400 000 € en raison d'importants reliquats qui n'ont pu être réaffectés sur d'autres opérations, que les critères en vigueur du département n'auraient pu prendre en compte.

Vous trouverez en annexe les tableaux financiers correspondant à chaque quartier, ainsi que les projets d'avenants.

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

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

*- décide la poursuite de la politique du Département en faveur de la rénovation urbaine de quatre quartiers de la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS), à savoir les quartiers du Neuhof, de la Meinau et de HautePierre à Strasbourg et le quartier des Hirondelles à Lingolsheim, qui emporte la conclusion de quatre avenants signés avec l'Agence Nationale pour le Rénovation Urbaine (ANRU), l'Etat, la CUS, la Ville, la Région, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), l'Union Européenne, l'Association Foncière Logement (AFL) et les bailleurs sociaux concernés par des opérations (notamment CUS Habitat, la SIBAR, Habitation Moderne, le Nouveau Logis de l'Est, Domial, Habitat de l'III, Perspectives Habitat, Batigère)*

*- approuve : 1/ l'avenant de clôture n° 11 de la convention de renouvellement urbain du quartier du Neuhof à Strasbourg, avenant portant sur la période 2004-2012, pour l'ensemble des opérations hormis celle relative à la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) du polygone bénéficiant d'un délai jusqu'en 2017, et adopte le maintien de la participation globale du Département à 10,319 M€*

*2/ l'avenant de clôture n° 4 de la convention de renouvellement urbain du quartier des Hirondelles à Lingolsheim, portant sur la période 2007-2012, et adopte le maintien de la participation globale du Département à 2,339 M€*

*3/ l'avenant d'étape n° 5 de la convention de renouvellement urbain du quartier de la Meinau, sur la période 2006-2013 et adopte la participation globale du Département à 7,721 M€*

*4/ l'avenant d'étape n° 3 de la convention de renouvellement urbain du quartier de HautePierre, sur la période 2009-2013 et adopte la participation globale du Département à 9,027 M€*

*- approuve les engagements financiers selon la répartition par famille d'opérations, conformément aux tableaux de synthèse annexés.*

*Elle autorise par ailleurs le président à signer ces quatre avenants.*

Strasbourg, le 17/06/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL