



Avenant n°4 de Sortie

à la convention pluriannuelle n°139
du projet de rénovation urbaine

du quartier
« **Tiergaertel – Hironnelles** »
de **Lingolsheim**





Sommaire



▪ Article 1 : Parties à l'avenant	4
▪ Article 2 : Identification de la convention initiale	5
▪ Article 3 : Modifications successives	5
▪ Article 4 : Objet de l'avenant	6
L'article 4-1, sous-titre « en externe à la collectivité », le 2ème paragraphe, situé page16/33	7
L'article 4-2 « l'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif caractère social »	7
L'article 4-3 « l'intervention de l'ANRU sur d'autres logements »	9
▪ Article 5 : Modifications de la convention initiale	9
Article 5.1 : Le préambule de la convention	11
Article 5.2 : L'article 1 « Le contenu du projet urbain »	12
Article 5.3 : Les sous-articles de l'article 2 du titre II de la convention – « L'organisation de la conduite du projet d'ensemble »	14
Article 5.4 : Les sous-articles de l'article 3 du titre II de la convention – « La concertation et l'information sur le projet »	14
Article 5.5 : Les sous-articles de l'article 4 du titre III de la convention – « Le programme subventionné par l'ANRU »	14
▪ Modifications opérationnelles de n°1 à 42.....	16 à 65
(détaillées en l'article 5.5, pages 14 et 15,)	
Article 5.6 : L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière Logement »	66
Article 5.7 : L'article 6 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet »	68
Article 5.8 : L'article 7 « Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU »	69
Article 5.9 : L'article 8 du titre IV de la convention – « Les opérations du projet, hors programme » – Sans objet	70
Article 5.10 : L'article 9 du titre IV de la convention « Le plan de Relogement »	70
L'article 5.10-1 « Les actions de développement économique et social »	70
Article 5.11 : Les sous-articles de l'article 10 du titre IV de la convention – « Les mesures de développement économique et social »	70
Article 5.12 : L'article 11 « Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants »	71
Article 5.13 : L'article 12-1 « Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence »	71
Article 5.14 : Les sous-articles de l'article 5.15 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	72
15-1 - Avenants nationaux	72
15-2 – Avenants locaux.....	73
Article 5.15 : L'article 16-1 du titre VI « Respect du programme »	73



Article 5.16 : L'article 5.16-1-b.....	73
Article 5.16-2 du titre VI « Procédures mises en œuvre et suites données »	73
Article 6 : L'article 6 « Date d'effet et mesure d'ordre »	74
Article 7 : Annexes (sommaire)	75
▪ 7.1 Etat d'avancement du PRU n°139	76
▶ Rappel des fondamentaux et état d'avancement du PRU 139.....	78
▶ Bref rappel : les singularités du PRU 139	86
▪ 7.2 Maquette financière.....	91
▪ Signatures	92

Information

Une dizaine de figures (schémas, croquis, plans, tableaux) se retrouvent à l'article 7 – « annexes », entre les pages 75 et 86. Elles illustrent les modifications contenues dans cet avenant de clôture.



Article 1 : Parties à l'avenant

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Etablissement 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 (6^{ème}), 69 rue de Vaugirard, 75 006 Paris

ci-après dénommée " l'ANRU " ou " l'Agence "

représentée par son Président ou son Directeur général

&

L'Etat

représenté par le Préfet de la Région Alsace : Stéphane BOUILLON

ci-après dénommé " l'Etat "

&

La Ville de Lingolsheim

représentée par son Maire : Yves BUR

ci-après dénommée " le porteur de projet "

&

L'Eurométropole de Strasbourg

représentée par son Président : Robert HERRMANN

ci après dénommée " l'EPCI ",

&

Le Conseil Général du Bas-Rhin

représenté par son Président : Guy-Dominique KENNEL

ci-après dénommé " le Conseil général ou le Département "

&

Le Conseil Régional d'Alsace

représenté par son Président : Philippe RICHERT

ci-après dénommée " le Conseil régional ou la Région "

&

CUS Habitat

Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg,

représenté par son Directeur général : Bernard MATTER

ci après dénommé " CUS Habitat "

&

DOMIAL

représenté par son Directeur général : Michel THOMAS

ci après dénommée " DOMIAL "

&

La Caisse des Dépôts et Consignations

représentée par son Directeur régional d'Alsace : Gil VAUQUELIN

ci-après dénommée " la CDC "

&

L'Association Foncière Logement

représentée par son Président : Bruno LUCAS

ci-après dénommée " l'AFL "

&

La Société Pierres et Territoires

représentée par son Président : Jean-Luc LIPS

ci-après dénommée " Pierres et Territoires "



Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

Porteur de projet : Ville de Lingolsheim

Convention pluriannuelle n°139 signée à Lingolsheim, le 21 octobre 2007, sur le quartier « Tiergaertel-Hirondelles » (ZUS n° 420 1052)

Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date de signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	19/12/08	simplifié	<p><u>Modification n°1</u> - famille "02 - construction de logements sociaux"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regroupement de quatre opérations de construction en une seule • Augmentation de 92 unités à 106 logements • Répartition des logements PLUS 50% et PLUS CD 50% • Nouvelle répartition du nombre de logements par programme • Rectifications de certains noms d'opérations pour correction et précision <p><u>Modification n°2</u> - famille "12 - ingénierie et conduite de projet"</p> <ul style="list-style-type: none"> • « OPCU » scindée en deux interventions pour intégrer l'échelle communautaire • « AMO bilan, évaluation » restructurée pour adaptation à une conduite de projet modifiée
2	17/07/10	simplifié	<p><u>Modification unique</u> – famille « 02 – construction de logements sociaux »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Changement de maître d'ouvrage pour une opération de 30 logements sociaux hors ZUS
3	18/03/11	d'étape	<p><u>Modification n°1</u> - famille "01 – démolition de logements sociaux"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regroupement de deux opérations de construction en une seule <p><u>Modification n°2, 3, 4, 5, 6 et 7</u> - famille "02 – construction de logements sociaux"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transformation d'une opération de logements locatifs sociaux en opération d'accession aidée à la propriété en ZUS - Domial • Fragmentation d'une opération de 50 logements locatifs sociaux en 2 opé. distinctes • Intégrations des surcharges foncières aux opérations de référence • Densification d'un programme de logements sociaux en ZUS • Diverses actualisations financières <p><u>Modification n°8</u> - famille "07 – amélioration qualité de services"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fragmentation de l'opération de démolition de boxes de garages <p><u>Modification n°9, 10</u> - famille "09 – équipements et locaux associatifs"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation financière de l'opération de construction d'un gymnase • Annulation d'une opération d'aménagement de locaux de police <p><u>Modification n°11</u> - famille "10 – aménagement espaces commerciaux et artisanaux"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Annulation d'une opération de construction d'une supérette <p><u>Autres points</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • signature de la charte de Gestion Urbaine de Proximité • formalisation de la charte du Relogement engagement à compensation de droit à construire du logement social pour DOMIAL



Article 4 : Objet de l'avenant

Le présent avenant organise la clôture de la convention de Lingolsheim en s'appuyant sur les premiers éléments de bilan (annexés au présent avenant). Il arrête ainsi les dernières modifications du projet pour son aboutissement. Il s'agit d'entériner des évolutions : actualiser certaines opérations (calendrier, montage financier), en modifier d'autres et en supprimer quelques-unes devenues caduques.

Surtout, une **opération nouvelle** voit le jour qui modifie radicalement la physionomie du projet. Il s'agit de la démolition du 4, 6, 8 rue Jean Monnet (anciennement 9, 11, 13 rue des Hirondelles) qui a révélé de graves défauts de construction obligeant le bailleur à étayer l'ensemble de son patrimoine dans ce quartier. Le relogement débuté en septembre 2014, permettra une démolition fixée fin 2017. Cette opération entraîne une **reconstitution de l'offre** des 161 logements qui est aujourd'hui identifiée.

Ainsi, cet avenant permet d'entrevoir l'achèvement complet du PRU en introduisant d'une part : des démolitions supplémentaires et d'autre part : une diversification de l'habitat dans une ZUS qui n'aura bientôt plus lieu d'être.

A l'issue du PRU, ne subsisteront que les 148 logements du 12, 14 rue du Général de Gaulle (anciennement 19, 21 rue des Hirondelles) promis à une opération isolée de démolition / reconstitution qui bouclera une véritable révolution urbaine de ce quartier et la disparition définitive de la ZUS devenue Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) avec la réforme de la Politique de la Ville de février 2014.

Par ailleurs, le présent avenant constitue une mise en conformité de la convention initiale avec :

- la convention type validée par le Conseil d'Administration de l'ANRU le 28 Avril 2010 ;
- les nouvelles dispositions du règlement général et du règlement financier, validés par les Conseils d'Administration de l'ANRU qui se sont tenus les 23 février 2011 et 4 mai 2011.

Enfin, cet avenant propose d'entériner les décisions des partenaires portant sur la convention, notamment le contenu de cet avenant de sortie et leurs engagements respectifs arrêtés par :

- Décisions du Comité de Pilotage du PRU de Lingolsheim qui s'est tenu le 6 mai 2014 suivi du Comité de Pilotage restreint qui s'est réuni le 9 juillet 2014
- Décision du Comité Nationale d'Engagement – fiche d'impact de l'ANRU en date du 30 juin 2014 suivi de la décision du Conseil d'Administration de l'ANRU en date du 15 décembre 2014
- Délibération du Conseil municipal de Lingolsheim en date du 17 novembre 2014 ;
- Décisions des Bureaux de CUS Habitat qui se sont successivement tenus les 13 juillet 2012 et ...;
- Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du ... ;
- Délibération de la Commission permanente du Conseil général du Bas-Rhin en date du ... ;
- Délibération de la Commission permanente du Conseil régional d'Alsace en date du ...



L'article 4-1, sous-titre « en externe à la collectivité », le 2ème paragraphe, situé page 16/33 est modifié comme suit :

Extrait d'origine

Une autre mission sera externalisée qui portera sur l'assistance au pilotage et à la coordination du projet (mission OPC) et sur l'évaluation de la réalisation du projet.

Paragraphe modifié

Une autre mission sera externalisée qui portera sur l'assistance au pilotage et à la coordination du projet (mission OPC).

L'article 4-2 « l'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif caractère social », est modifié comme suit :

Extrait d'origine

Les choix opérés dans ce domaine par la Ville de Lingolsheim, maître d'ouvrage du PRU et partagés par CUS Habitat sont les suivants :

- *Il est clairement établi et projeté dans le PRU de reconstituer l'intégralité du nombre de logements démolis dans cette première phase (258 logements) par le nombre équivalent sur le ban de la commune.*
- *Ainsi les habitants pourront être relogés à Lingolsheim lorsqu'ils le souhaitent.*
- *La Ville de Lingolsheim vise aussi à se mettre en conformité avec la loi SRU qui lui impose de disposer de 20 % de logement sociaux sur son ban. La Ville se trouve à moins de 2 points de réaliser cet objectif. Le PRU ne doit pas l'en distraire.*
- *A Lingolsheim, on construira d'abord le nombre adéquat de logements pour reloger les familles puis seulement on démolira.*

Démolition de logements sociaux et autres démolitions induites liées au logement

La démolition de 258 logements sociaux par CUS Habitat et pour la période 2007 – 2011 est incluse dans une opération visant à restructurer de façon durable les espaces publics, le maillage urbain et le foncier.

La démolition d'une passerelle, d'un local-jeunes seront pris en charge par la Ville de Lingolsheim qui en est propriétaire.

Reconstitution de l'offre locative sociale

Le dispositif retenu prévoit d'une part le relogement de 254 ménages et d'autre part la reconstitution des 258 logements sociaux démolis. Cette reconstitution de l'offre se décompose ainsi :

- *Reconstitution en ZUS des Hirondelles de 136 logements :*
 - *62 logements PLUS et 56 logements PLUS CD par CUS Habitat*
 - *18 logements PLUS CD par Domial*
- *Reconstitution hors ZUS de 122 logements :*
 - *50 logements PLUS CD et 30 PLUS par CUS Habitat rue du Lac*
 - *42 logements PLUS par CUS Habitat rue du Travail*

La répartition des reconstructions et les taux de subvention (hors surcharge foncière) sur la base de laquelle a été établi le plan de financement, sont les suivants :

- *CUS Habitat :*

<i>PLUS CD sur site</i>	<i>nombre : 56</i>	<i>taux 17 % (lot Aa + lot Ba + lot K)</i>
<i>PLUS sur site</i>	<i>nombre : 62</i>	<i>taux 5 % (lot Ab + lot Bb)</i>
<i>PLUS CD hors site</i>	<i>nombre : 50</i>	<i>taux 17 % (lot Lac/a)</i>
<i>PLUS hors site</i>	<i>nombre : 72</i>	<i>taux 5 % (lot Travail + Lac/b)</i>



- *Domial* :
PLUS sur site nombre : 18 taux 5 % (lot J)

Les taux retenus pour la prise en compte des surcharges foncières pour les opérations de construction de logements sociaux hors de la ZUS au titre de la reconstitution de l'offre sont les suivants :

- 30 % pour l'ANRU (calculé sur la base du dépassement : soit la charge foncière réelle, diminuée de la charge foncière de référence, sans dépasser la charge foncière de référence qui correspond à la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile),
- 20 % pour l'Eurométropole de Strasbourg (taux calculé sur la base du dépassement non-plafonné).

Toutes les opérations de reconstitution ou création de logements sociaux lancées durant les cinq ans d'exécution de la présente convention sont localisées précisément sur des plans figurant dans l'annexe 1C.

Paragraphe modifiés

Les choix opérés dans ce domaine par la Ville de Lingolsheim, maître d'ouvrage du PRU et partagés par CUS Habitat sont les suivants :

- Il est clairement établi et projeté dans le PRU de reconstituer la majeure partie du nombre de logements démolis dans cette première phase (419 logements) à Lingolsheim.
- Ainsi les habitants pourront être relogés à Lingolsheim lorsqu'ils le souhaitent.
- La Ville de Lingolsheim entend aussi tendre vers sa mise en conformité avec la loi SRU qui lui impose une proportion de 25 % de logement sociaux sur son territoire.
- A Lingolsheim, on construira d'abord le nombre adéquat de logements pour reloger les familles puis seulement on démolira.

Démolition de logements sociaux et autres démolitions induites liées au logement

La démolition de 419 logements sociaux par CUS Habitat et pour la période 2007 – 2017 est incluse dans une opération visant à restructurer de façon durable les espaces publics, le maillage urbain et le foncier.

La démolition d'une passerelle, d'un local-jeunes seront pris en charge par la Ville de Lingolsheim qui en est propriétaire.

Reconstitution de l'offre locative sociale

Le dispositif retenu prévoit d'une part le relogement de 373 ménages et d'autre part la reconstitution des 419 logements sociaux démolis. Cette reconstitution de l'offre se décompose ainsi :

- 151 logements réalisés en ZUS
 - 98 PLUS et 53 PLUS CD par CUS Habitat (lots A, B et K)
- 107 logements réalisés hors ZUS
 - 30 logements PLUS réalisés par Habitation Moderne, lotissement du Lac à Lingolsheim
 - 27 logements PLUS réalisés par CUS Habitat, rue du Travail à Lingolsheim
 - 50 logements PLUS CD réalisés par CUS Habitat, lotissement du Lac à Lingolsheim
- 161 logements à réaliser hors ZUS
 - 50 logements (25 PLUS et 25 PLAI) à réaliser par CUS Habitat, rue de la Faisanderie, à Lingolsheim,
 - 36 logements (18 PLUS et 18 PLAI) à réaliser par CUS Habitat, rue de l'Île aux Pêcheurs, à Ostwald (commune voisine de Lingolsheim),
 - 67 logements (34 PLUS et 33 PLAI) à réaliser par CUS Habitat, écoquartier des Tanneries, à Lingolsheim,
 - 8 logements (4 PLUS et 4 PLAI) à réaliser par CUS Habitat, rue du Presbytère ou rue de Strasbourg à Geispolsheim

Les taux de subvention pour la reconstitution des 161 logements démolis, opération nouvelle inscrite à l'avenant de clôture (surcharge foncière comprise) appliqués par l'ANRU, sont les suivants :
PLUS = 1 000 € / logement, PLAI = 10.000 € / logement



Toutes les opérations de reconstitution ou création de logements sociaux lancées durant l'exécution de la présente convention sont localisées précisément sur des plans figurant en annexe de la présente.

L'article 4-3 « l'intervention de l'ANRU sur d'autres logements », est modifié comme suit :

Extrait d'origine

Afin de diversifier le plus possible les statuts et modes d'habiter du quartier, le comité d'engagement a donné son accord pour apporter son concours financier à la réalisation de 22 logements en accession sociale répartis en deux programmes de 4 et 18 logements respectifs en ZUS. Le Crédit Immobilier du Bas Rhin réalisera ces logements en accession sociale sur des terrains que CUS Habitat lui cédera. Il s'agit de parties des parcelles suivantes : 14/288, 14/290, 14/57, 14/292, 14/294, 14/60, 14/300 et 16/729.

Paragraphe modifié

Le concours financier de l'ANRU a été apporté à la réalisation du lot D par OYKOS (filiale du Crédit Immobilier de France-Alsace), soit 4 logements en accession aidée à la propriété.

Afin de poursuivre la diversification de la nature des logements en ZUS, plus aucun logement social neuf n'y sera construit après les lots A, B et K, soit 151 logements locatifs sociaux neufs livrés à ce jour.

Les terrains dégagés progressivement par les démolitions à venir seront destinés exclusivement pour une partie à l'Association Foncière Logement et pour le reste à des programmes d'accession aidée et libre et locatifs libres.

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 4 : Objet de l'avenant.....	6
▶ L'article 4-1, sous-titre « en externe à la collectivité »	7
▶ L'article 4-2 « l'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif caractère social » ..	7
▶ L'article 4-3 « l'intervention de l'ANRU sur d'autres logements »	9
▶ Article 5 : Modifications de la convention initiale	9
▶ Article 5.1 : Le préambule de la convention	11
▶ Article 5.2 : L'article 1 « Le contenu du projet urbain »	12
▶ Article 5.3 : Les sous-articles de l'article 2 du titre II de la convention – « L'organisation de la conduite du projet d'ensemble »	14
▶ Article 5.4 : Les sous-articles de l'article 3 du titre II de la convention – « La concertation et l'information sur le projet »	14
▶ Article 5.5 : Les sous-articles de l'article 4 du titre III de la convention – « Le programme subventionné par l'ANRU »	14



▪ 37 Modifications opérationnelles (détail article 5.5, pages 14 et 15).....	16 à 65
▶ Article 5.6 : L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière Logement ».....	66
▶ Article 5.7 : L'article 6 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet »	68
▶ Article 5.8 : L'article 7 « Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU »	69
▶ Article 5.9 : L'article 8 du titre IV de la convention – « Les opérations du projet, hors programme »	70
▶ Article 5.10 : L'article 9 du titre IV de la convention « Le plan de Relogement »	70
▶ Article 5.11 : Les sous-articles de l'article 10 du titre IV de la convention – « Les mesures de développement économique et social ».....	70
▶ Article 5.12 : L'article 11 « Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants »	71
▶ Article 5.13 : L'article 12-1 « Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence »	71
▶ 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.....	72
▪ 15-1-Avenants nationaux	72
▪ 15-2 – Avenants locaux.....	73
▶ Article 5.15 : L'article 16-1 du titre VI « Respect du programme »	73
▶ Article 5.16 : L'article 16-1-b.....	73
▶ Article 5.16-2 du titre VI « Procédures mises en œuvre et suites données ».....	73
▶ Article 6 : date d'effet et mesure d'ordre	74
▶ Article 7 : Annexes (-sommaire).....	75
▶ 7.1 Etat d'avancement du PRU n°139.....	76
▪ Rappel des fondamentaux et état d'avancement du PRU 139	78
▪ Bref rappel : les singularités du PRU 139.....	86
▶ 7.2 Maquette financière	91



Article 5.1 : Le préambule de la convention est modifié comme suit :

► Dans « Objectifs généraux du projet et cohérence des dispositifs », sous « principaux objectifs du projet d'ensemble », Sous-titre « diversifier les modes d'habitat », le 3ème paragraphe, situé en haut de la page 8/33 est modifié comme suit :

Extrait d'origine

La répartition de principe vers laquelle tend le projet s'organise comme suit :

- 55 % des logements seront sociaux et seront répartis entre deux bailleurs sociaux CUS Habitat et Domial
- environ 30 % de logements seront constitués par du locatif libre, constituant la contrepartie due à l'Association Foncière Logement
- la proportion restante sera la part d'accession à la propriété

Paragraphe modifié

La répartition de principe vers laquelle tend le projet s'organise comme suit :

- 44 % des logements seront sociaux et propriété de CUS Habitat ;
- environ 6 % de logements, soit une trentaine de logements, seront constitués par la contrepartie due à l'Association Foncière Logement ;
- la proportion restante, soit 50 %, environ 170 unités sera faite de logements en accession libre ou aidée à la propriété ou en locatif libre par d'autres opérateurs.

► Dans « Objectifs généraux du projet et cohérence des dispositifs », sous « principaux objectifs du projet d'ensemble », sous-titre « transformer l'image du quartier », Les deux derniers paragraphes, page 8/33 sont modifiés comme suit :

Extrait d'origine

Aujourd'hui, les services ou activités installés progressivement dans le quartier ont été localisés par opportunité aux pieds des immeubles. Leur lisibilité est passable et leurs conditions de vie quotidienne sont difficiles du fait de l'inadaptation de locaux voués originellement à du logement. Le projet de rénovation urbaine veut repositionner ces services et activités pour les rendre plus visibles et leur offrir de meilleures conditions de fonctionnement.

Ces services et commerces seront implantés le long de la rue des Hirondelles, au pied des nouveaux immeubles. Il s'agit du bureau de Police nationale, de la supérette Coop et du boulanger qui veut profiter du PRU pour rassembler ses activités de vente et de production.

Paragraphe modifié

Aujourd'hui, les services ou activités installés dans le quartier au moment de l'élaboration du projet, notamment la supérette ou la boulangerie ont disparu. Les nouveaux locaux créés pour les repositionner n'ont connu que des occupations précaires. Seulement deux cellules sur les sept construites sont occupées de façon pérenne par le bureau de Police Nationale.

Le bailleur s'appuyant sur le porteur de projet et les autres partenaires cosignataires ou potentiels va poursuivre ses actions pour trouver des occupations pérennes à ces locaux.



Article 5.2 : L'article 1 « Le contenu du projet urbain » est modifié en plusieurs passages comme suit :

- ▶ Le 3ème paragraphe, situé page 10/33 est modifié comme suit :

Extrait d'origine

Le périmètre d'intervention de la première période (2007 – 2011) couvre une dizaine d'hectares, soit le périmètre même de la ZUS, ses abords immédiats et les zones de la rue du Travail et de la rue du Lac concernées par la reconstitution de l'offre de logements sociaux.

La période comprend la construction et la démolition de 258 logements locatifs sociaux et la résidentialisation de 309 autres logements locatifs sociaux ainsi que la résidentialisation de la résidence pour personnes âgées, soit 63 logements supplémentaires. Ainsi, l'intégralité des logements sociaux du secteur est touchée par le projet.

Paragraphe modifié

Le périmètre d'intervention de la première période (2007 – 2017) couvre une dizaine d'hectares, soit le périmètre même de la ZUS, ses abords immédiats et notamment les zones de la rue du Travail, de la rue du Lac et de l'écoquartier des Tanneries concernées par la reconstitution de l'offre de logements sociaux.

La période comprend la construction et la démolition de 419 logements locatifs sociaux et la résidentialisation de 309 logements locatifs sociaux et des 63 logements de la résidence pour personnes âgées. Ainsi, l'intégralité des logements sociaux du secteur est touchée par le projet.

- ▶ Dans l'article 1 « le contenu du projet urbain », le deuxième tiret de la page 11/33 est modifié comme suit :

Extrait d'origine

– création de deux mails piétons-cyclistes reliant le quartier au centre-ville,

Paragraphe modifié

– création d'un mail piétons-cyclistes reliant le quartier au centre-ville,

- ▶ Dans le point : « requalifier les équipements du secteur... », deuxième liste d'actions : « les actions menées en matière d'équipements... », page 11/33, est modifiée comme suit :

Rajout d'un cinquième tiret

– restructuration complète du groupe scolaire « Elias Canetti » (anciennement « Hirondelles »)



► L'article 1 – le contenu du projet urbain, comprenant le point : « Engager la transformation de l'habitat », est modifié comme suit :

Extrait d'origine

A l'issue de cette première phase, 15% des logements du périmètre auront un statut privé (location ou accession), pour atteindre 45% au terme du projet. 47% de la reconstitution de l'offre locative sociale sera assurée hors du site (122 logements pour 136 en ZUS).

Les actions menées seront les suivantes :

- construction de 258 logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre (136 unités en ZUS, 42 unités rue du Travail, 80 unités rue du Lac),*
- construction de 61 logements locatifs par La Foncière,*
- construction de 22 logements en accession sociale à la propriété par le Crédit Immobilier (et une trentaine supplémentaire en limite de ZUS sur le terrain actuel de la supérette et du bureau de Police),*
- démolition de 258 logements, soit 46% des logements du périmètre d'intervention,*
- résidentialisation des deux groupes d'immeubles qui subsisteront jusqu'en 2014-2015 (soit 309 logements),*
- résidentialisation de la résidence pour personnes âgées « Le Landsberg » (63 logements)*
- réalisation d'un parking provisoire de 20 ares sur le terrain d'assiette des 15 et 17 rue des Hirondelles,*
- cette restructuration urbaine engage également des travaux lourds en termes de réseau d'assainissement notamment. Ce réseau doit en effet être repositionné sous les voiries afin de dégager des terrains en surface pour leur constructibilité.*

Pour la période 2011 – 2015, qui ne fait pas l'objet de la présente convention, il s'agira de poursuivre le programme de construction-démolition en construisant 309 logements nouveaux qui se substitueront à ceux qui se situent dans les 5 tours à démolir à la suite, soit le groupe des n° 9, 11 et 13 et le groupe des 19 et 21 rue des Hirondelles.

Une zone d'environ 8 hectares et située au nord-est de la commune fait actuellement l'objet d'études pour y développer un quartier d'un potentiel de 400 logements. Dans l'objectif d'y instaurer de la mixité, moins de la moitié de ces logements seront sociaux. Pour l'autre part manquante à une reconstitution totale de l'offre, un programme systématique de diffusion de plus d'une centaine de logements sera réalisé à l'échelle de l'ensemble du ban communal.

Paragraphe modifié

A l'issue de cette première phase, 34% des logements du périmètre auront un statut privé (location ou accession), pour atteindre 56% au terme du projet, soit après la dernière opération isolée projetée. Toujours à l'issue du présent PRU, 63% de la reconstitution de l'offre locative sociale sera assurée hors site : 268 logements pour 151 en ZUS.

Les actions menées seront les suivantes :

- construction de 419 logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre (151 unités en ZUS, 268 hors ZUS),
- construction d'une trentaine de logements locatifs par Foncière Logement,
- construction de 4 logements en accession sociale à la propriété par PROCIVIS (et une quinzaine supplémentaire en limite de ZUS sur le terrain de l'ancienne supérette),
- démolition de 419 logements sociaux d'origine, soit 74% des logements du périmètre d'intervention,
- résidentialisation de deux groupes d'immeubles (soit 309 logements),
- résidentialisation de la résidence pour personnes âgées « Le Landsberg » (63 logements)
- réalisation d'un parking provisoire de 20 ares sur le terrain d'assiette des 15 et 17 rue des Hirondelles,



Cette restructuration urbaine engage également des travaux lourds en termes de réseau d'assainissement notamment. Ce réseau doit en effet être repositionné sous les voiries afin de dégager des terrains en surface pour leur constructibilité.

Pour la période 2017 – 2020, qui ne fait pas l'objet de la présente convention mais qui est envisagée sous le régime d'une opération isolée dans le NPNRU, il s'agira d'achever le programme de construction-démolition en construisant 148 logements nouveaux qui se substitueront à ceux qui se situent dans le groupe à démolir à la suite, soit le 12, 14 rue du Général de Gaulle (anciennement 19 et 21 rue des Hirondelles).

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent avenant est celui ayant fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration de l'Agence en date du 13 novembre 2014.

Article 5.3 : Les sous-articles de l'article 2 du titre II de la convention – « L'organisation de la conduite du projet d'ensemble » – sont modifiés comme suit :

Sans objet

Article 5.4 : Les sous-articles de l'article 3 du titre II de la convention – « La concertation et l'information sur le projet » – sont modifiés comme suit :

Sans objet

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

L'annexe financière de la convention porte sur **37 modifications opérationnelles** détaillées comme suit :

Famille 1 : Démolition de logements sociaux

- n°1 modification de l'opération, démolition du 7 rue des Hirondelles, CUS Habitat..... 16
- n°2 modification de l'opération, démolition 15, 17 rue des Hirondelles, CUS Habitat..... 17
- n°3 opération nouvelle : démolition de 161 logements sociaux, CUS Habitat..... 19
- n°4 suppression de l'opération « maîtrise d'œuvre sociale », CUS Habitat..... 22

Famille 2 : Création de logements sociaux

- n°5 opération modifiée : programme Travail 27 PLUS, CUS Habitat..... 23
- n°6 opération modifiée : programme Lac 30 PLUS, Habitation Moderne..... 24
- n°7 opération nouvelle : reconstitution de 50 logements sociaux, CUS Habitat..... 25
- n°8 opération nouvelle : reconstitution de 36 logements sociaux, CUS Habitat..... 26
- n°9 opération nouvelle : reconstitution de 8 logements sociaux, CUS Habitat..... 27
- n°10 opération nouvelle : reconstitution de 67 logements sociaux, CUS Habitat..... 28

Famille 6 : résidentialisations

- n°11 modification de l'opération : résidentialisation de l'ARPALE..... 29
- n°12 modification de l'opération : résidentialisation du groupe 19, 21..... 30

Famille 7 : Amélioration qualité de services

- n°13 mise à jour de l'opération « déplacement de 11 boxes de garages », CUS Habitat..... 31
- n°14 suppression de l'opération « création d'un parking de 20 ares », CUS Habitat..... 32
- n°15 suppression de l'opération « démolition de 38 boxes de garage », CUS Habitat..... 33



Famille 8 : Aménagements

- n°16 fusion de 2 opérations d'aménagement, secteur Nord, Eurométropole de Strasbourg... 34
- n°17 fusion de 3 opérations d'aménagement, secteur Sud, Eurométropole de Strasbourg... 36
- n°18 mise à jour de « création du tronçon central n°3 de la voie périphérique », Eurométropole de Strasbourg..... 38
- n°19 suppression de « mail provisoire - futur barreau transversal Nord », Eurométropole de Strasbourg..... 39
- n°20 suppression de « cheminement Prés », Eurométropole de Strasbourg..... 40
- n°21 fusion de 2 opérations d'assainissement, Eurométropole de Strasbourg..... 41
- n°22 modification de « création du nouveau réseau d'assainis.», Eurométropole de Strasbourg..... 43
- n°23 mise à jour de « adaptation du réseau d'eau », Eurométropole de Strasbourg..... 44
- n°24 mise à jour de « mail et place Tiergaertel », Eurométropole de Strasbourg 45
- n°25 mise à jour de « nouveau parking Albatros », Ville de Lingolsheim..... 46
- n°26 mise à jour de « aménagement espaces verts », Ville..... 47

Famille 9 : Equipements et locaux associatifs

- n°27 mise à jour de « démolition du local jeunes – le Tunnel », Ville de Lingolsheim..... 48
- n°28 mise à jour de « restructuration du complexe de l'Albatros », Ville de Lingolsheim..... 49
- n°29 mise à jour de « construction d'une salle de sport », Ville de Lingolsheim..... 50
- n°30 mise à jour de « restructuration périmètre groupe scolaire », Ville de Lingolsheim..... 51
- n°31 opération nouvelle « aménagement d'un bureau de Police », CUS Habitat..... 52

Famille 11 : Intervention sur habitat privé

- n°32 mise à jour de l'opération « lot D », Pierres et Territoires..... 53
- n°33 suppression de l'opération « lot E », Pierres et Territoires..... 54
- n°34 modification de l'opération « lot J », DOMIAL..... 56

Famille 12 : Ingénierie de projet

- n°35 mise à jour de « ingénierie de projet (direction) », Ville..... 58
- n°36 suppression de « AMO bilan, suivi », Ville..... 59
- n°37 suppression de « études diverses » Ville..... 60
- n°38 mise à jour de « concertation, communication », Ville..... 61
- n°39 suppression de « OPCU interne », Ville..... 62
- n°40 mise à jour de « OPCU externe », Ville..... 63
- n°41 mise à jour de « OPCU CUS Habitat », CUIS Habitat..... 64
- n°42 dégagement d'office de « études diverses », CUS Habitat..... 65



► Modification opérationnelle n°1

famille 01 « démolition de logements sociaux », opération 139 - 4201052 - 01 0001 001

Démolition du 7 rue des Hirondelles CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Le bilan financier de cette opération réalisée par CUS Habitat a généré une économie des subventions notamment de l'ANRU de 145 726 € et de l'Eurométropole de 248 139 €.

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ Extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb	Maître ouvrage	localisation	début	durée
01 0001 001	Démolition du 7	72	CUS Habitat	7 rue des Hirondelles	2009-2	1

base financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	CR Alsace	%	Autre	%	ANRU	%		
1 877 978	334 637	18	160 905	9	62 453	3	133 120	7	1 186 863	63		

→ Modifications apportées à la maquette financière

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb	Maître ouvrage	localisation	début	durée
01 0001 001	Démolition du 7	72	CUS Habitat	7 rue des Hirondelles	2009-2	1

base financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	CR Alsace	%	bailleur	%	autre	%	ANRU	%
1 538 422	86 498	6	96 330	6	39 392	3	10 105	1	264 960	17	1 041 137	68



► Modification opérationnelle n°2

famille 01 « démolition de logements sociaux », opération 139 - 4201052 - 01 0001 002

Démolition des n°15 et 17 rue des Hirondelles CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

1/ Redéploiement de reliquats ANRU liés à l'ajournement des opérations suivantes :

- 07 0001 002 - réalisation d'un parking provisoire de 20 ares (ANRU 25% : 50.000 €)
- 07 0001 003 - démolition de 38 boxes de garage (ANRU 50% : 28.918 €)

Les deux opérations en cause sont étroitement liées à la démolition et surtout à la préparation des terrains dégagés par la démolition. Dans un souci de rationalisation de cette chaîne opératoire, CUS Habitat s'engage à réaliser ces travaux dans le cadre du marché de démolition des deux immeubles permettant ainsi de réduire coûts et calendriers de l'ensemble.

Pour l'opération de démolition de 38 boxes de garage, il s'agit en outre d'écarter le risque de dégagement d'office à cause des retards pris par la démolition du fait d'une opération de désamiantage plus lourde que prévue.

2/ Par ailleurs, l'opération de démolition a subi des surcoûts liés à l'obsolescence de l'estimation des travaux (datant de 2006) et à l'évolution contraignante de la réglementation en matière de traitement de l'amiante. De 4,2 M€ d'estimation, les devis de travaux font passer le coût actualisé à 6,467 M€. L'augmentation de cette opération engagée ne peut plus être intégrée à la maquette financière. Mais, CUS Habitat qui va absorber le différentiel (1,789 M€), souhaite néanmoins faire connaître ici cette charge supplémentaire.

3/ Un reliquat ANRU de 145.000 € dégagé par l'opération de démolition du n°7 rue des Hirondelles est également mis à contribution du financement de cette opération.

4/ Le basculement des subventions ANRU prévues pour la MOS d'un montant de 200 000 € (opération IDTOP : 139 4201052 01 0001 004 – maîtrise d'œuvre sociale relogement portée par CUS Habitat)

5/ L'Eurométropole de Strasbourg contribue également et de manière dérogatoire à hauteur du plafond de la maquette, soit un effort supplémentaire de 580.816 €.

6/ Mise à jour des délais de réalisation de 2011-1 à 2014-1.

Observation : ne génère aucun écart financier à l'échelle globale de la maquette.

Redéploiement de 78.918 € de subvention ANRU de la famille « amélioration de qualité de service » vers la famille « démolition de logements sociaux »



■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ Extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb	Maître ouvrage	localisation	début	durée
01 0001 002	Démolition des n° 15 et 17 rue des Hirondelles	186	CUS Habitat	rue des Hirondelles	2011-1	1

base financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	CR Alsace	%			ANRU	%		
4 237 051	856 360	20	368 173	15	161 336	4			2 851 182	67		

→ Modifications apportées à la maquette financière

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb	Maître ouvrage	localisation	début	durée
01 0001 002	Démolition des n° 15 et 17 rue des Hirondelles	186	CUS Habitat	rue des Hirondelles	2014-1	1

base financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	CR Alsace	%	bailleur	%	ANRU	%		
4 975 570	856 360	17	368 173	8	161 336	3	313 875	6	3 275 826	66		



► Modification opérationnelle n°3

famille 01 « démolition de logements sociaux », opération 139 - 4201052 - 01 0001 005

Démolition du groupe 4, 6, 8 rue Jean Monnet CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Rappel préalable

Le 4, 6, 8 rue Jean Monnet était anciennement adressé 9, 11, 13 rue des Hirondelles. Sur le plan foncier, il s'agit du lot 91113.

Descriptif

Il s'agit d'une opération nouvelle suscitée par l'état dégradé de ce patrimoine qui a dû être lourdement étayé en 2012 suite à un sinistre survenu à l'été 2011 (rupture d'une terrasse) qui a révélé des défauts de structures sur ce patrimoine (défaut de ferrailage dans les dalles béton).

De plus, en 3 ans, plusieurs incendies accidentels et criminels se sont succédés dans ce patrimoine qui abrite une population vivant dans la peur de la survenue de tout nouvel incident.

Les partenaires avaient validé dans la convention originelle de 2007 le fait que la démolition de ce patrimoine fasse partie d'une suite incontournable du PRU 139 pour aboutir à une cohérence de la démarche de rénovation urbaine en libérant définitivement le site de ce patrimoine obsolète

Cette démolition de 161 logements projetée pour débuter en 2017 et s'achever fin 2018, additionnée à celle du groupe 12, 14 rue du Général de Gaulle (anciennement 19, 21 rue des Hirondelles ; 148 logements) projetée, elle, en 2020 dans le cadre d'une opération isolée, était intégrée au Plan Stratégique Local de Lingolsheim en cours de rédaction avec l'Eurométropole de Strasbourg.

Son inscription dans le présent avenant de sortie est validée par tous les partenaires et suppose le recours aux reliquats nationaux de l'ANRU ainsi qu'aux fonds propres du bailleur abondés par la perspective de ventes immobilières nouvelles rendues possibles par le repositionnement de l'AFL.

Financement

Les reliquats nationaux mobilisés par l'ANRU sont complétés localement par les reliquats libérés par :

- la disparition des opérations de la famille « intervention sur l'habitat privé », soit 323.000 €. Voir modifications 26 et 27 portant sur les lots E et J.
- les reliquats issus de l'opération de résidentialisation de la résidence ARPALE (IDTOP n°139 4201052 06 0001 001) pour un montant de 16 813 €,
- les reliquats issus de l'opération de résidentialisation de l'immeuble 19/21 hirondelles (IDTOP n° 139 4201052 06 0001 003) pour un montant de 8 612 €,
- les reliquats issus de l'opération de démolition de 11 boxes de garage (IDTOP n° 139 4201052 07 0001 001) pour un montant de 1 400 €

Le montant total de la subvention de l'ANRU est donc de 1 680 000 € (349 825 € des reliquats auxquels sont ajoutés 1 330 175 € d'économies nationales), soit 23 % de la base subventionnable.

Les modalités de financement de cette nouvelle opération prennent en compte les coûts techniques et d'accompagnement du relogement à l'exclusion des pertes d'autofinancement et des capitaux restant dus.

Le Conseil Général du Bas-Rhin y consacre tous les reliquats dégagés dans le PRU, soit 330.000 €.

Le Conseil Régional d'Alsace accepte – dans le cadre d'une contribution exceptionnelle à hauteur équivalente à celle du Conseil général du Bas-Rhin – d'abonder son aide à hauteur de 330 K€.

La commune apporte une contribution exceptionnelle qui est valorisée dans le cadre des fonds propres du bailleur par la cession des terrains qui étaient dévolus à l'AFL et qui constituent presque l'entier terrain d'assiette du lot C pour une valeur estimée à environ 130 K€.

L'Eurométropole de Strasbourg participe au financement de l'opération à hauteur d'un montant résultant des règles de calcul appliquées jusqu'à présent aux démolitions dans le cadre de la rénovation urbaine et alimente cette participation à partir des reliquats dégagés par les soldes des opérations de démolition-construction et d'ingénierie (voir tableau à la suite).



Plan de relogement

Le plan de relogement concernant 128 familles à ce jour est engagé par le bailleur. L'enquête sociale auprès des familles a été engagée fin septembre 2014. Cette décision a été prise par le bailleur sur la base de l'avis favorable du Comité d'Engagement « fiche d'impact » de l'ANRU en date du 30 juin 2014.

Le comité d'engagement « fiche d'impact » de l'ANRU du 30 juin 2014 a par ailleurs précisé que « la démolition des 161 logements est conditionnée à un engagement du bailleur à interrompre les relocations sur l'intégralité du parc ».

Ainsi, les deux bâtiments sis 12, 14 rue du général de Gaulle (anciennement 19, 21 rue des Hirondelles ; 148 logements) doivent également cesser d'être remis en location au départ d'un locataire dès maintenant. En revanche, leur relogement peut commencer dès la signature du contrat de ville (1er semestre 2015).

De plus, le bailleur s'engage à ne pas transférer des locataires du bâtiment 4, 6, 8 rue Jean Monnet dans le bâtiment 12, 14 rue du général de Gaulle.

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ opération nouvelle

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
01 0001 005	Démolition du groupe 4, 6, 8 rue Jean Monnet	161	CUS Habitat	rue Jean Monnet	2017-1	3

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
3 743 257	166 530	3	330 000	4	330 000	4	4 933 140	66	1 680 000	23		

remarque

Le montant total de la subvention de l'ANRU est de 1 680 000 € soit 45.6 % de la base subventionnable calculée selon le RGA de l'ANRU (dépenses à l'exclusion des pertes d'autofinancement et des capitaux restant dus - recettes).

Le montant réel de l'opération pour le bailleur est de 7 439 670 € TTC.



► Modification opérationnelle n°4

famille 01 « démolition de logements sociaux », opération 139 - 4201052 – 01 0001 004

Maitrise d'œuvre sociale (relogement) CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération a été intégrée aux opérations de démolitions. Elle dégage de ce fait les reliquats idoines.

Pour mémoire : cette opération avant d'être intégrée aux opérations de démolition a fait l'objet d'une participation du Conseil Général du Bas-Rhin de 60.000 €.

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
01 0001 004	Maitrise d'œuvre sociale (relogement) – 104		CUS Habitat		2017-2	9

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%		
400 000	40 000	10	60 000	15			100 000	25	200 000	50		

→ opération supprimée



► Modification opérationnelle n°5

famille 02 « construction de logements sociaux », opération 139 - 4201052 – 02 0001 009

Programme Travail (27 PLUS BBC, H&EP yc SF – VEFA) CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération est modifiée pour intégrer le bilan de l'opération à l'avenant et mettre en évidence les reliquats dégagés notamment par l'Eurométropole de Strasbourg, soit 50.237 €.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ *extrait de la maquette financière d'origine pour rappel*

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
02 0001 009	Programme Travail (27 PLUS)	27	CUS Habitat	rue du Poitou	2011-2	3

→ **Modifié comme suit**

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
4 851 457	279 659	6	50 880	1	162 000	3	4 023 991	83	334 937	7	3 552 870	

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
4 239 527	229 376	5	50 880	1	204 100	5	3 420 233	81	334 938	8	2 700 000	



► Modification opérationnelle n°6

famille 02 « construction de logements sociaux », opération 139 - 4201052 – 02 0003 001

Programme Lac (30 PLUS BBC, H&EP yc SF) **Habitation Moderne**

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération est modifiée pour intégrer le bilan de l'opération à l'avenant et mettre en évidence les reliquats dégagés notamment par l'Eurométropole de Strasbourg, soit 40.594 €.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ *extrait de la maquette financière d'origine pour rappel*

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
02 0003 001	Programme Lac (30 PLUS)	30	Hab. Mod.	rues de l'Usine (n°39) et du Saint-Gothard (n°2, 4, 6)	2010-1	4

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région Alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
4 636 500	290 231	6	54 540	1	90 000	4	3 860 779	83	340 950	7	3 000 000	

→ **Modifié comme suit**

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région Alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
4 391 708	249 637	5	54 540	1	277 592	6	3 468 989	79	340 950	8	3 102 408	



► Modification opérationnelle n°7

famille 02 « construction de logements sociaux », opération 139 - 4201052 – 02 0001 014

Reconstitution de 50 logements (25 PLAI + 25 PLUS)

Immeuble E rue de la Faisanderie à Lingolsheim

CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération nouvelle apparaît pour reconstituer l'offre de logements locatifs sociaux due au titre de la démolition de l'immeuble 4, 6, 8 Monnet (161 logements).

Les 50 logements s'inscrivent dans un programme d'une soixantaine d'unités identifiées dans un immeuble historique des Tanneries (immeuble E) qui sera restructuré. Dans les 50 unités conventionnées dans le cadre du PRU, 25 logements seront conventionnés en PLAI en lieu et place des PLUS CD habituels. 25 autres unités seront conventionnées en PLUS.

Le projet induit la réhabilitation d'un immeuble historique des Tanneries de France situé dans le périmètre du parc-club voisin de l'écoquartier des Tanneries. Il participe par ailleurs du maintien d'un patrimoine industriel passé et fait écho à une réhabilitation du même acabit qui a eu lieu dans le parc-club du côté strasbourgeois et constitue une réussite menée par Habitation Moderne.

*Les taux de subvention (surcharge foncière comprise) appliqués par l'ANRU, sont les suivants : **PLUS = 1 000 € / logement, PLAI = 10.000 € / logement**, soit 25 000 € pour les 25 PLUS et 250 000 € pour les 25 PLAI (total de 275 000 €).*

L'Eurométropole de Strasbourg participe au financement de l'opération nouvelle de construction-démolition de 161 logements sociaux à hauteur du plafond des reliquats des opérations d'habitat et d'ingénierie initialement inscrites à la convention et réparties comme suit :

- *Démolition 4, 6, 8 Monnet : financement 100% critères Eurométropole de Strasbourg*
- *Reconstitution de l'offre de 161 logements neufs : dans la limite du plafond des reliquats.*

Partenaires opérationnels et financiers impliqués :

CUS Habitat (MOA)

Eurométropole de Strasbourg, Région Alsace, ANRU (subventions)

CDC (prêts)

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ opération nouvelle

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
02 0001 014	Construction de 50 logements (25 PLAI – 25 PLUS)	50	CUS Habitat	rue de la Faisanderie, Lingolsheim	2016-1	4

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
7 750 000	93 710	1			75 000	1	7 306 290	94	275 000	4	5 502 000	71



► Modification opérationnelle n°8

famille 02 « construction de logements sociaux », opération 139 - 4201052 – 02 0001 015

Reconstitution de 36 logements (18 PLAI + 18 PLUS)

rue de l'île aux Pêcheurs à Ostwald

CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération nouvelle apparaît pour reconstituer l'offre réduite par la démolition de l'immeuble 4, 6, 8 Monnet (161 logements).

Ces 36 logements s'inscrivent dans un programme comportant 18 logements conventionnés en PLAI et 18 conventionnée en PLUS.

⁰

*Les taux de subvention (surcharge foncière comprise) appliqués par l'ANRU, sont les suivants : **PLUS = 1 000 € / logement, PLAI = 10.000 € / logement**, soit 18 000 € pour les 18 PLUS et 180000€ pour les 18 PLAI (total de 198 000 €).*

⁰

L'Eurométropole de Strasbourg participe au financement de l'opération nouvelle de construction-démolition de 161 logements sociaux à hauteur du plafond des reliquats des opérations d'habitat et d'ingénierie initialement inscrites à la convention et réparties comme suit :

- Démolition 4, 6, 8 Monnet : financement 100% critères Eurométropole de Strasbourg
- Reconstitution de l'offre de 161 logements neufs : dans la limite du plafond des reliquats.

⁰

Partenaires opérationnels et financiers impliqués :

CUS Habitat (MOA)

Eurométropole de Strasbourg, Région Alsace, ANRU (subventions)

CDC (prêts)

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ opération nouvelle

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
02 0001 015	Construction de 36 logements (18 PLAI + 18 PLUS)	36	CUS Habitat	rue de l'île aux Pêcheurs à Ostwald	2016-1	4

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
5 580 000	67 471	1			75 000	1	5 239 529	94	198 000	6	3 961 800	71



► Modification opérationnelle n°9

famille 02 « construction de logements sociaux », opération 139 - 4201052 – 02 0001 016

Reconstitution de 8 logements (4 PLUS + 4 PLAI)
route de Strasbourg à Geispolsheim
CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Les taux de subvention (surcharge foncière comprise) appliqués par l'ANRU, sont les suivants :
PLUS = 1 000 € / logement, PLAI = 10.000 € / logement, soit 4 000 € pour les 4 PLUS et 40 000 € pour les 4 PLAI (total de 44 000 €).

L'Eurométropole de Strasbourg participe au financement de l'opération nouvelle de construction-démolition de 161 logements sociaux à hauteur du plafond des reliquats des opérations d'habitat et d'ingénierie initialement inscrites à la convention et répartis comme suit :

- Démolition 4, 6, 8 Monnet : financement 100% critères Eurométropole de Strasbourg
- Reconstitution de l'offre de 161 logements neufs : dans la limite du plafond des reliquats.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués :

CUS Habitat (MOA)

Eurométropole de Strasbourg, Région Alsace, ANRU (subventions)

CDC (prêts)

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ opération nouvelle

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
02 0001 016	Reconstitution de 8 logements (4 PLUS + 4 PLAI)	8	CUS Habitat	Route de Strasbourg à Geispolsheim	2016 1	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
1 240 000	14 994	3			16 800	1	1 164 206	95	44 000	1	880 400	71



► Modification opérationnelle n°10

famille 02 « construction de logements sociaux », opération 139 - 4201052 – 02 0001 017

Reconstitution de 67 logements (33 PLAI + 34 PLUS)

Lot 7 de l'écoquartier des Tanneries

CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération nouvelle répond à la nécessité de reconstituer l'offre liée à la démolition de l'immeuble 4, 6, 8 Monnet (161 logements).

Ces 67 logements, dont 34 PLAI et 33 PLUS, seront situés dans l'écoquartier des Tanneries créé à cet effet par la Ville de Lingolsheim.

Ils participent des 35 % de logements sociaux (420 unités) projetés dans ce lotissement de 1200 logements.

*Les taux de subvention (surcharge foncière comprise) appliqués par l'ANRU, sont les suivants : **PLUS = 1 000 € / logement, PLAI = 10.000 € / logement**, soit 34 000 € pour les 34 PLUS et 330 000 € pour les 33 PLAI (total de 364 000 €).*

L'Eurométropole de Strasbourg participe au financement de l'opération nouvelle de construction-démolition de 161 logements sociaux à hauteur du plafond des reliquats des opérations d'habitat et d'ingénierie initialement inscrites à la convention et répartis comme suit :

- *Démolition 4, 6, 8 Monnet : financement 100% critères Eurométropole de Strasbourg*
- *Reconstitution de l'offre de 161 logements neufs : dans la limite du plafond des reliquats.*

Partenaires opérationnels et financiers impliqués :

CUS Habitat (MOA)

Eurométropole de Strasbourg, Région Alsace, ANRU (subventions)

CDC (prêts)

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ opération nouvelle

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
02 0001 017	reconstitution de 67 logements (33 PLAI + 34 PLUS)	67	CUS Habitat	Lot 7 de l'écoquartier des Tanneries à Lingolsheim	2016-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
10 385 000	125 571	1			75 000	1	9 820 429	94	364 000	4	7 373 350	71



► Modification opérationnelle n°11

famille 06 « résidentialisation », opération 139 - 4201052 - 06 0001 001

Résidentialisation de l'ARPALE CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Le bilan de cette opération réalisée par CUS Habitat a généré une économie des subventions notamment de l'ANRU de 8 612 € et de l'Eurométropole de 3 140 €.

Les partenaires proposent de redéployer le reliquat vers la nouvelle opération de démolition du 4, 6, 8 Monnet.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués :

Eurométropole de Strasbourg (subvention)

CG67 (subvention)

Région (subvention)

CUS Habitat (MOA)

ANRU (subvention)

CDC (prêt)

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ *extrait de la maquette financière d'origine pour rappel*

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
06 0001 001	Résidentialisation de l'ARPALE	60	CUS Habitat	3 rue Jean Monnet	2009-1	1

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
315 000	31 500	10	36 650	11	28 350	9	63 000	20	157 500	50	63 000	

→ **Modifié comme suit**

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
281 372	28 360	11	34 650	12	19 366	7	58 310	21	140 687	50	58 300	



► Modification opérationnelle n°12

famille 06 « résidentialisation », opération 139 - 4201052 - 06 0001 003

Résidentialisation du groupe 19, 21 CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Le bilan de cette opération réalisée par CUS Habitat a généré une économie des subventions notamment de l'ANRU de 8 612 €.

Les partenaires proposent de redéployer le reliquat vers la nouvelle opération de démolition du 4, 6, 8 Monnet.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués :

Eurométropole de Strasbourg (subvention)

CG67 (subvention)

Région (subvention)

CUS Habitat (MOA)

ANRU (subvention)

CDC (prêt)

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ *extrait de la maquette financière d'origine pour rappel*

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
06 0001 003	Résidentialisation du groupe 19, 21	148	CUS Habitat	Rue de Gaulle	2009-2	1

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
370 000	37 000	10	40 700	11	33 300	9	74 000	20	185 000	50	74 000	

→ **Modifié comme suit**

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	ANRU	%	Prêt CDC	%
352 777	37 000	11	33 095	9	31 750	9	74 544	21	176 388	50	74 000	



► Modification opérationnelle n°13

famille 07 « amélioration qualité de services », opération 139 - 4201052 - 07 0001 001

Déplacement de 11 boxes de garage CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette modification consiste à procéder au bilan de l'opération et de mettre à jour des économies (reliquats). Soit notamment 1 400 € pour l'ANRU au bénéfice de la démolition nouvelle des 4, 6, 8 rue Jean Monnet (modification opérationnelle n°2).

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
07 0001 001	Déplacement de 11 boxes de garage		CUS Habitat	rue Adenauer	2011-1	1

Montage financier d'origine

base de financement					Bailleurs	%	ANRU	%		
16 742					8 371	50	8 371	50		

→ Modifié comme suit

base de financement					Bailleurs	%	ANRU	%		
13 943					6 971,5	50	6 971,5	50		



► Modification opérationnelle n°14

famille 07 « amélioration qualité de services », opération 139 - 4201052 - 07 0001 002

Création d'un parking provisoire de 20 ares **CUS Habitat**

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Dans le but de rationaliser la chaîne opératoire entre cette opération et la démolition de l'immeuble 15,17, le bailleur inclut ce chantier à l'opération de démolition du groupe 15-17.

Il est donc proposé de dégager cette opération de la famille 07 et de redéployer la subvention ANRU sur l'opération de démolition.

Voir aussi article 5.2.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués :

CUS Habitat (MOA)

ANRU (subvention)

Observation : *redéploiement du reliquat ANRU de 50.000 € vers la famille « démolition de logements sociaux », soit l'opération « démolition des n°15 et 17 rue des Hirondelles »*

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
07 0001 002	Parking provisoire de 20 ares		CUS Habitat	rue Adenauer	2011-1	1

base de financement					Bailleurs	%	ANRU	%		
200 000					150 000	75	50 000	25		

→ **Supprimée de la maquette financière**



► Modification opérationnelle n°15

famille 07 « amélioration qualité de services », opération 139 - 4201052 - 07 0001 003

Déplacement de 38 boxes de garage CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Le calendrier de cette opération est sérieusement remis en cause du fait du retard de la réalisation des lots E et F qui doivent prendre la place de ces édicules. CUS Habitat en accord avec le porteur de projet n'a pas souhaité déloger inutilement les locataires de ces garages avant de connaître les dates de mise à disposition des terrains.

En alternative au risque de dégagement d'office, CUS Habitat propose d'annuler l'opération financière et d'utiliser la fongibilité des crédits pour augmenter les participations à la démolition des immeubles 15 et 17 rue des Hirondelles dont le coût prévisionnel actualisé s'élève à près de 2 M€ supplémentaires au coût conventionné à ce jour.

Pour autant, CUS Habitat s'engage à réaliser la démolition des garages à ses dépens avant cession des terrains aux promoteurs qui vont se substituer à l'AFL.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués :
CUS Habitat (MOA)
ANRU (subvention)

Observation : redéploiement du reliquat ANRU de 28.918 € dans la famille « démolition de logements sociaux », opération « démolition des n°15 et 17 rue des Hirondelles »

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
07 0001 003	Démolition de 38 boxes de garage	38	CUS Habitat	rue Adenauer	2011-1	1

base de financement				Bailleurs	%	ANRU	%		
57 836				28 918	50	28 918	50		

→ Supprimée de la maquette financière



► Modification opérationnelle n°16

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0001 001

Réaménagement de la rue des Hirondelles

&

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0001 002

Création de la voie périphérique (tronçon 1)

deviennent

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0001 001

Secteur Nord (de Gaulle – Adenauer 1)

Eurométropole de Strasbourg

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération regroupe finalement deux opérations qui ont été groupées dans le même marché pour des raisons de rationalisation.



Les coûts sont actualisés selon le bilan des opérations réalisées à ce jour.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Eurométropole de Strasbourg (MOA)

Observations :

- *pas d'impact sur les participations des autres partenaires ou co-financeurs*
- *selon les règles internes à l'Eurométropole de Strasbourg, les économies réalisées sur ces opérations ne constituent pas des reliquats qui seraient fongibles avec d'autres familles d'opérations*
- *le coût réel pour l'Eurométropole de Strasbourg est constitué de sa part et de l'aide du Conseil Général. Pour des raisons de simplification, la charge portée par la Ville en maîtrise d'ouvrage directe (compétence éclairage public) figure dans l'opération qui a généré cette intervention, Mais il s'agit bien de deux maîtrises d'ouvrage distinctes.*



■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 001	Réaménagement de la rue des Hirondelles		Eurométropole de Strasbourg	rue des Hirondelles	2010-2	1

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%				
1 075 192	151 602	14	654 792	61	268 798	25				

→ Opération modifiée

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 002	Création de la voie périphérique (tronçon 1)		Eurométropole de Strasbourg		2010-2	1

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%				
339 465	47 865	14	206 734	61	84 866	25				

→ Opération supprimée (fusionnée)

Deviennent

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 001	Secteur Nord (De Gaulle – Adenauer 1)		Eurométropole de Strasbourg	rue du Général de Gaulle	2010-2	1

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%				
700 229	44 638	6	527 591	75	128 000	18				



► Modification opérationnelle n°17

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0001 003

Création de la voie périphérique (tronçon 2)

(devenue rue Konrad Adenauer)

&

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0001 005

Création du barreau transversal Sud

(devenue rue Jean Monnet)

&

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0001 008

Cheminement ARPALE

deviennent

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0001 002

Secteur Sud (Adenauer 2 – Monnet – chemin ARPALE)

Eurométropole de Strasbourg

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette modification est constituée par la fusion de trois opérations qui ont été groupées dans le même marché pour des raisons de rationalisation.

Les coûts sont actualisés selon le bilan des opérations réalisées à ce jour.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Eurométropole de Strasbourg (MOA), Ville (MOA éclairage public), CG67 (subvention à l'Eurométropole de Strasbourg)

Observations :

- pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs
- selon les règles internes à l'Eurométropole de Strasbourg, les économies réalisées sur ces opérations ne constituent pas des reliquats qui seraient fongibles avec d'autres familles d'opérations
- le coût réel pour l'Eurométropole de Strasbourg est constitué de sa part et de l'aide du Conseil Général. Pour des raisons de simplification, la charge portée par la Ville en maîtrise d'ouvrage directe (compétence éclairage public) figure dans l'opération qui a généré cette intervention, Mais il s'agit bien de deux maîtrises d'ouvrage distinctes.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 003	Création de la voie périphérique (tronçon 2)		Eurométropole de Strasbourg	rue des Hirondelles	2010-2	1

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%				
169 732	23 932	14	103 367	61	42 433	25				

→ opération modifiée



→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 005	Création du barreau transversal Sud		Eurométropole de Strasbourg		2010-2	1

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%				
217 391	30 652	14	132 391	61	54 348	25				

→ Supprimé

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 008	Cheminement ARPALE		Eurométropole de Strasbourg		2010-2	1

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%				
66 723	9 341	14	40 701	61	16 681	25				

→ Supprimé

Deviennent

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 002	Secteur Sud (Adenauer 2 – Monnet – chemin ARPALE)		Eurométropole de Strasbourg	rue du Général de Gaulle	2010-2	1

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%				
305 676	60 057	20	184 494	60	61 125	20				





► Modification opérationnelle n°18

famille 08 « amélioration qualité de services », opération 139 - 4201052 - 08 0001 003

Création de la voie périphérique (tronçon 3) Eurométropole de Strasbourg

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Mise à jour des coûts et financements sur la base du bilan réalisé.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Eurométropole de Strasbourg (MOA), Ville de Lingolsheim (Co-MOA : éclairage public), Conseil Général du Bas-Rhin (subvention)

- *pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs du PRU*
- *selon les règles internes à l'Eurométropole de Strasbourg, les économies réalisées sur ces opérations ne constituent pas des reliquats qui seraient fongibles avec d'autres familles d'opérations*
- *le coût réel pour l'Eurométropole de Strasbourg est constitué de sa part et de l'aide du Conseil Général. Pour des raisons de simplification, la charge portée par la Ville en maîtrise d'ouvrage directe (compétence éclairage public) figure dans l'opération qui a généré cette intervention, Mais il s'agit bien de deux maîtrises d'ouvrage distinctes.*

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 004	Création de la voie périphérique (tronçon 3)		Eurométropole de Strasbourg	rue des Hirondelles	2010-1	1

base de financement	Ville		Eurométropole de Strasbourg		CG67					
436 455	61 540	14	265 801	61	109 114	25				

→ **Opération modifiée comme suit**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 004	Création de la voie périphérique (tronçon 3)		Eurométropole de Strasbourg	Rue Konrad Adenauer	2014-2	6

base de financement	Ville		Eurométropole de Strasbourg		CG67					
431 540	61 540	14	277 500	64	92 500	21				



► Modification opérationnelle n°19

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0001 006

mail provisoire, futur barreau transversal nord
(future rue Pierre Pflimlin)
Eurométropole de Strasbourg

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Ce cheminement provisoire ne pourra pas être réalisé lors de cette première phase de rénovation urbaine du fait que son tracé passe sur la chaufferie urbaine qui alimente encore les 309 logements restants.

Son tracé et sa réservation sont maintenus et garantis sous emplacement réservé au POS au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le porteur de projet, en accord avec CUS Habitat, l'Eurométropole de Strasbourg et le Conseil général, propose d'ajourner cette opération prématurée dans le cadre du PRU139 et de la reporter à plus tard hors PRU. La voie sera réalisée après la démolition des immeubles 12 et 14 rue du Général de Gaulle (anciennement 19, 21 rue des Hirondelles) et de la chaufferie attenante.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Eurométropole de Strasbourg (MOA), commune (co-MOA, éclairage public), CG67 (subvention), CUS Habitat (foncier)

Observations :

- pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs
- Ne génère pas de reliquats puisque reporté.
- le coût réel pour l'Eurométropole de Strasbourg est constitué de sa part et de l'aide du Conseil Général. Pour des raisons de simplification, la charge portée par la Ville en maîtrise d'ouvrage directe (compétence éclairage public) figure dans l'opération qui a généré cette intervention, Mais il s'agit bien de deux maîtrises d'ouvrage distinctes.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 006	mail provisoire, futur barreau transversal nord (rue P. Pflimlin)		Eurométropole de Strasbourg	rue Pierre Pflimlin	2010-2	1

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%				
54 765	7 667		33 407		13 691					

→ Supprimée de la maquette financière



► Modification opérationnelle n°20

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0001 007

Cheminement Prés Eurométropole de Strasbourg

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Pour réaliser ce cheminement, l'Eurométropole de Strasbourg devrait procéder à une expropriation, un accord amiable avec la propriétaire des terrains n'ayant pas été trouvé, malgré trois années de négociations. Or, ce cheminement dont l'objectif est d'ouvrir le quartier vers le centre-ville ne donne pas directement sur une voie en face permettant d'en assurer un débouché pertinent.

Dans ces conditions, l'aménagement a une portée plus symbolique qu'opérationnelle. La faiblesse de l'enjeu ne justifie pas une expropriation, procédure lourde, longue et coûteuse. L'emplacement sera néanmoins conservé au POS afin de procéder à la préemption dès la première occasion légale.

Dans ces conditions, cette opération est reportée hors délais et PRU.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Eurométropole de Strasbourg (MOA), commune (co-MOA, éclairage public), CG67 et Région (subventions), CUS Habitat (foncier partiel)

Observations :

- *pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs*
- *Ne génère pas de reliquats puisque reporté*
- *le coût réel pour l'Eurométropole de Strasbourg est constitué de sa part et des aides des Conseils général et régional. Pour des raisons de simplification, la charge portée par la Ville en maîtrise d'ouvrage directe (compétence éclairage public) figure dans l'opération qui a généré cette intervention, Mais il s'agit bien de deux maîtrises d'ouvrage distinctes.*

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	Localisation	début	durée
08 0001 007	Cheminement Prés		Eurométropole de Strasbourg	rue Adenauer / rue des Prés	2010-2	1

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région Alsace	%
98 369	13 772	14	45 250	46	24 592	25	14 755	15

→ **Supprimée de la maquette financière**



► Modification opérationnelle n°21

famille 08 « aménagements », opé. 139 - 4201052 - 08 0001 009

déplacement du conduit d'assainissement de 1200

&

famille 08 « aménagements », opé. 139 - 4201052 - 08 0001 010

déplacement d'un émissaire d'assainissement de 1500

deviennent

famille 08 « aménagements », opé. 139 - 4201052 - 08 0001 009

reconfiguration du réseau d'assainissement

Eurométropole de Strasbourg

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

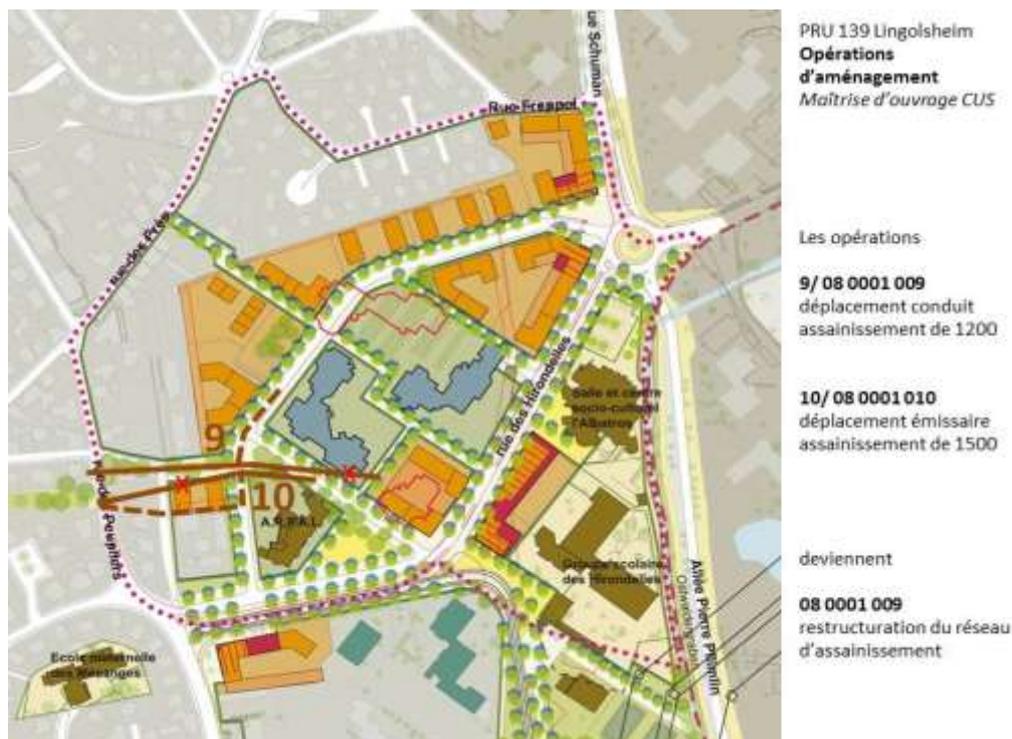
L'opération initiale ne portait que sur le déplacement d'un conduit de 1200 et coexistait avec une opération de déplacement d'un émissaire de 1500.

Pour des raisons de rationalisation opérationnelle, les deux opérations ont été regroupées dans le cadre d'un seul marché et confondues dans la présente opération modifiée. La seconde disparaît de ce fait.

L'ensemble est revenu plus cher parce que toute la mesure de la reconfiguration n'avait pas été prise lors de la préparation de la convention. En effet, la nécessité de réaliser ces deux opérations a été découverte très tardivement lorsque l'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée à réaliser de nouvelles voiries et que les Services compétents se sont penchés sur le réseau existant qui ne correspondait pas du tout au nouveau schéma viaire adopté dans le cadre de la restructuration urbaine du quartier.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Eurométropole de Strasbourg (MOA)

Observation : pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs





■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 009	Déplacement d'un conduit d'assainissement de 1200		Eurométropole de Strasbourg	ZUS	2007-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%								
50 167	50 167	100								

→ Opération supprimée (fusionnée à la précédente)

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 010	Déplacement d'un émissaire d'assainissement de 1500		Eurométropole de Strasbourg	ZUS	2007-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%								
292 642	292 642	100								

→ Opération modifiée comme suit :

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 009	Reconfiguration du réseau d'assainissement		Eurométropole de Strasbourg	ZUS	2007-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%								
374 506	374 506	100								



► Modification opérationnelle n°22

famille 08 « aménagements », opé. 139 - 4201052 - 08 0001 011

Création du nouveau réseau d'assainissement

devient

famille 08 « aménagements », opé. 139 - 4201052 - 08 0001 011

Création du nouveau réseau d'eau et d'assainissement

Eurométropole de Strasbourg

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification de cette opération porte sur le contenu et les coûts. Les nouveaux réseaux ont été créés simultanément aux voiries nouvelles dans un seul marché. Aujourd'hui, ils sont réalisés et les montants réels tirés du bilan sont reportés dans la maquette.

Partenaire opérationnel et financier impliqué : Eurométropole de Strasbourg (MOA)

Observation :

- *pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs*
- *selon les règles internes à l'Eurométropole de Strasbourg, les économies réalisées sur ces opérations ne constituent pas des reliquats qui seraient fongibles avec d'autres familles d'opérations*

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 011	Création du nouveau réseau d'assainissement		Eurométropole de Strasbourg	ZUS	2007-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%				
160 800	160 800	100				

→ **Opération modifiée comme suit**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 011	Création du nouveau réseau d'eau et d'assainissement		Eurométropole de Strasbourg	ZUS	2007-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%				
133 400	133 480	100				



► Modification opérationnelle n°23

famille 08 « aménagements », opé. 139 - 4201052 - 08 0001 012

Adaptation du réseau d'eau Eurométropole de Strasbourg

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Mise à jour des montants tirés du bilan de l'opération réalisée.

Partenaire opérationnel et financier impliqué : Eurométropole de Strasbourg (MOA)

Observation :

- *pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs.*
- *selon les règles internes à l'Eurométropole de Strasbourg, les économies réalisées sur ces opérations ne constituent pas des reliquats qui seraient fongibles avec d'autres familles d'opérations*

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 012	Adaptation du réseau d'eau		Eurométropole de Strasbourg	ZUS	2007-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%								
128 640	128 640	100								

→ Opération modifiée comme suit

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 012	Adaptation du réseau d'eau		Eurométropole de Strasbourg	ZUS	2007-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%								
82 271	82 271	100								



► Modification opérationnelle n°24

famille 08 « aménagements », opé. 139 - 4201052 - 08 0001 013

Mail et place Tiergaertel Eurométropole de Strasbourg

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Mise à jour des montants tirés du bilan de l'opération réalisée.

Partenaire opérationnel et financier impliqué : Eurométropole de Strasbourg (MOA)

Observation :

- *pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs*
- *selon les règles internes à l'Eurométropole de Strasbourg, les économies réalisées sur ces opérations ne constituent pas des reliquats qui seraient fongibles avec d'autres familles d'opérations.*

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 013	Mail et place Tiergaertel		Eurométropole de Strasbourg	ZUS	2007-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%								
128 640	128 640	100								

→ Opération modifiée comme suit

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0001 013	Mail et place Tiergaertel		Eurométropole de Strasbourg	ZUS	2007-2	6

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%								
82 271	82 271	100								



► Modification opérationnelle n°25

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0002 001

nouveau Parking « Albatros » Ville de Lingolsheim

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération est mise à jour sur la base de son bilan financier.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extraits de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0002 001	Nouveau parking « Albatros »		Ville de Lingolsheim	rue du général de Gaulle	2007-2	1

base de financement	Ville	%								
137 166	137 166	100								

→ Modifications apportée à la maquette financière

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0002 001	nouveau parking « Albatros »		Ville de Lingolsheim	rue du général de Gaulle	2007-2	1

base de financement	Ville	%								
93 445	93 445	100								



► Modification opérationnelle n °26

famille 08 « aménagements », opération 139 - 4201052 - 08 0002 002

aménagement espaces verts en ZUS

Ville de Lingolsheim

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération menée par la commune et à laquelle participe la Région Alsace consiste à réaménager le secteur des équipements publics (abords de l'Albatros, groupe scolaire, gymnase et terrains multisports).

Ce secteur a connu des travaux successifs prévus dans le cadre du PRU qui l'ont bouleversé : implantation des deux terrains multisports en 2007, aménagement de la plateforme du tramway en 2008, restructuration du périmètre du groupe scolaire en 2009, construction du gymnase « le Sporty » en 2010, restructuration de l'Albatros en 2011).

Dès son origine, le PRU prévoyait un réaménagement final de ce secteur pour achever de façon cohérente cet ensemble public et restituer notamment des espaces verts dans un projet mû par un certain étalement urbain. Cependant, la programmation nouvelle et récente de la restructuration complète du groupe scolaire lui-même ne permettra pas de réaliser cet aménagement avant la fin des travaux sur le bâti, soit à partir de la rentrée 2014.

Il convient d'intégrer ce nouveau calendrier de l'opération, soit : début des travaux 2014, semestre 2 (au lieu de 2008, semestre 2), durée des travaux réduite à 1 semestre, livraison prévue 2015, semestre 1.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : commune (MOA), Région (subvention)

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extraits de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0002 002	aménagement espaces verts		Ville de Lingolsheim	rue du général de Gaulle	2008-2	2

base de financement	Ville	%	CR Alsace	%
188 127	159 908	85	28 219	15

→ Modifications apportée à la maquette financière

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0002 002	aménagement espaces verts		Ville de Lingolsheim	rue du général de Gaulle	2014-2	2

base de financement	Ville	%	CR Alsace	%
188 127	159 908	85	28 219	15



► Modification opérationnelle n°27

famille 09 « équipements et locaux associatifs », opération 139 - 4201052 - 09 0001 001

Démolition du local-jeunes « le Tunnel » Ville de Lingolsheim

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Mise à jour des éléments financiers sur la base du bilan de l'opération achevée.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : commune (MOA)

Observation :

- surcoût assumé par la Ville de Lingolsheim
- pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extraits de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
09 0001 001	Démolition du local-jeunes « le Tunnel »		Ville de Lingolsheim	Giratoire Schuman - Hirondelles	2007-2	1

base de financement	Ville	%								
100 334	100 334	100								

→ Modifications apportée à la maquette financière

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
08 0002 002	aménagement espaces verts		Ville de Lingolsheim	rue du général de Gaulle	2014-2	2

base de financement	Ville	%								
101 703	101 703	100								



► Modification opérationnelle n°28

famille 09 « équipements et locaux associatifs », opération 139 - 4201052 - 09 0002 001

Restructuration du complexe municipal de l'Albatros Ville de Lingolsheim

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Mise à jour des éléments financiers sur la base du bilan de l'opération achevée.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : commune (MOA), CG67, Région et autres (subventions)

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extraits de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
09 0002 001	Restructuration du complexe municipal de l'Albatros		Ville de Lingolsheim	Rue du général de Gaulle (anciennement Hironnelles)	2009-1	2

base de financement	Ville	%	CG67	%	Région	%	Autres	%			
2 404 508	1 562 930	65	480 902	20	120 225	5	240 451	10			

→ Modifications apportée à la maquette financière

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
09 0002 001	Restructuration du complexe municipal de l'Albatros		Ville de Lingolsheim	Rue du général de Gaulle (anciennement Hironnelles)	2009-1	2

base de financement	Ville	%	CG67	%	Région	%	Autres	%			
3 176 874	2 132 855	69	360 676	11	137 471	5	553 200	17			



► Modification opérationnelle n°29

famille 09 « équipements et locaux associatifs », opération 139 - 4201052 - 09 0003 001

Construction d'une salle de sport Ville de Lingolsheim

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Mise à jour des éléments financiers sur la base du bilan de l'opération achevée.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : commune (MOA)

Ce petit gymnase a été baptisé « le Sporty ».

Observation :

- pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs
- les économies réalisées sur cette opération ne constituent pas des reliquats car la commune a concédé un investissement lourd (9 M€) dans la restructuration du groupe scolaire « Elias Canetti » (anciennement « Hirondelles ») qui n'était pas programmé au PRU.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extraits de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
09 0003 001	Construction d'une salle de sport		Ville de Lingolsheim	Rue du général de Gaulle (anciennement Hirondelles)	2008-2	2

base de financement	Ville	%	CG67	%	Région	%	Autres	%			
939 268	698 103	74	99 407	11	15 697	2	126 061	13			

→ Modifications apportée à la maquette financière

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
09 0003 001	Construction d'une salle de sport		Ville de Lingolsheim	Rue du général de Gaulle (anciennement Hirondelles)	2008-2	2

base de financement	Ville	%	CG67	%	Région	%	Autres	%			
782 727	633 789	81	99 407	13	15 592	2	33 939	4			



► Modification opérationnelle n°30

famille 09 « équipements et locaux associatifs », opération 139 - 4201052 - 09 0004 001

restructuration périmètre du groupe scolaire des Hirondelles Ville de Lingolsheim

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Mise à jour des éléments financiers sur la base du bilan de l'opération achevée.

Observation :

- pas d'impact sur les autres partenaires ou co-financeurs
- les économies réalisées sur cette opération ne constituent pas des reliquats car la commune a concédé un investissement lourd (9 M€) dans la restructuration du bâti du groupe scolaire « Elias Canetti » (anciennement « Hirondelles ») qui n'était pas programmé au PRU.
- Le groupe scolaire est rebaptisé « Elias Canetti »

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extraits de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
09 0004 001	restructuration périmètre du groupe scolaire des Hirondelles		Ville de Lingolsheim	Rue du général de Gaulle (anciennement Hirondelles)	2007-2	1

base de financement	Ville	%							
210 000	210 000	100							

→ Modifications apportée à la maquette financière

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
09 0004 001	restructuration périmètre du groupe scolaire des Hirondelles		Ville de Lingolsheim	Rue du général de Gaulle (anciennement Hirondelles)	2007-2	1

base de financement	Ville	%							
196 984	196 984	100							



► Modification opérationnelle n°31

famille 09 « construction d'équipements et de locaux associatifs »,
opé. 139 - 4201052 - 09 0005 001

Aménagement d'un bureau de Police CUS Habitat

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération avait été retirée de la programmation du PRU dans l'avenant n°3 faute d'accord sur les modalités de sa réalisation. Finalement, elle a été réalisée grâce notamment à l'engagement de la commune qui a accepté de contribuer au versement du loyer à hauteur de 50% de son montant et au rétablissement des participations des autres partenaires institutionnels du projet.

L'aménagement du local a été réalisé par CUS Habitat fin 2011. Le bureau de Police Nationale de Lingolsheim y a été ouvert au public en février 2012.

Les partenaires qui avaient consenti à financer l'opération d'origine ont accepté de rétablir leur participation et demandent en contrepartie que l'opération soit valorisée par son rétablissement dans la maquette financière du PRU 139.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ opération nouvelle (rétablie)

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
09 0005 001	Aménagement d'un bureau de Police		CUS Habitat	rue Schuman	2011-2	1

base de financement	Eurométropole de Strasbourg	%	CG67	%	Région alsace	%	bailleurs	%	autres	%	Prêt CDC	%
307 968	20 000	7	37 515	12	21 253	9	209 200	66	20 000	7	202 753	



► Modification opérationnelle n°32

famille 11 « intervention sur habitat privé », opération 139 - 4201052 - 11 0001 001

Lot D - accession aidée à la propriété (4 unités) Pierres et Territoires

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Actualisation du calendrier

Ce lot faisant transition entre la ZUS et le quartier pavillonnaire voisin a connu quelques difficultés de commercialisation du fait du marché atone. Ces problèmes sont aujourd'hui réglés.

Le conventionnement tripartite (ANRU, Ville, promoteur) a été signé en décembre 2012. Il convient d'adopter le calendrier réactualisé suivant : début des travaux 2012-2, durée 3 semestres, livraison 2014-1.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Oïkos, filiale de Pierres et Territoires (MOA), ANRU (subvention), CUS Habitat (foncier)

Date demande 1^{er} acompte : juin 2013 (rappel date limite : 30 juin 2014)

Date demande de solde : juin 2014 (rappel date limite : 30 juin 2017)

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extraits de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
11 0001 001	lot D Accession aidée à la propriété	4	Oïkos	ZUS	2011-1	3

base de financement				Bailleurs	%	ANRU	%		
520 000				480 000	92	40 000	8		

→ Modifications apportée à la maquette financière

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
11 0001 001	Lot D Accession aide à la propriété	4	Oïkos	ZUS	2012-2	3

base de financement				Bailleurs	%	ANRU	%		
520 000				480 000	92	40 000	8		



► Modification opérationnelle n°33

famille 11 « intervention sur habitat privé », opération 139 - 4201052 - 11 0001 002

Lot E - accession aidée à la propriété (18 unités) Pierres et Territoires

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Abandon de l'opération

Pierres et Territoires souhaite abandonner ce projet pour les raisons suivantes :

- *Le promoteur institutionnel est surchargé à Lingolsheim : outre « l'Avancée » près de la Médiathèque, le chantier de l'ancienne supérette à côté de la ZUS, le programme supplémentaire rue du Poitou, il achève actuellement un chantier rue de Soleure (lotissement du Lac).*
- *En outre, ce lot est le plus proche du 4, 6, 8 Monnet qui rend sa commercialisation particulièrement difficile dans un contexte négatif*
- *Pierres et territoires n'arrivera pas à respecter le calendrier lui permettant d'accéder aux aides de l'ANRU en matière d'intervention sur les logements privés.*
- *Une modification récente du POS qui consistait à régulariser les règles en matière de stationnement dans ce secteur contraint le projet initial et impacte son économie générale en réduisant le nombre de logements en référence au nombre de place de stationnement générées.*
- *Enfin, les évaluations actuelles produites par France Domaine en référence au POS actuel, rendent le prix de ces terrains inaccessibles à leur promotion. Pour pallier à cet inconvénient qui va se répéter pour tous les lots voisins, la Ville de Lingolsheim, par délibération d'avril 2014, demande à l'Eurométropole de Strasbourg de prescrire la modification n°8 du POS de Lingolsheim.*

Ce lot fera l'objet d'une mise en concurrence des promoteurs pour y réaliser un programme en accession libre, aidée ou sécurisée ou en locatif libre, contribuant ainsi à la diversification de l'offre en ZUS. La démolition programmée du 4, 6, 8 rue Jean Monnet va libérer la parcelle d'une grande partie des contraintes urbaines qui pèse sur sa commercialisation.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Pierres et Territoires (MOA), ANRU (subvention), CUS Habitat (foncier)

Reliquats

L'opération faisait l'objet d'une intervention sur le logement privé de l'ANRU. Son abandon dégage un reliquat de 180.000 € que les partenaires proposent de redéployer sur la démolition du 4, 6, 8 rue Jean Monnet en complément des reliquats nationaux mobilisés sur cette nouvelle opération.

Correction à la maquette financière

Dans la maquette financière de l'avenant n°3, une erreur s'est glissée dans l'intitulé de cette opération qui apparaît sous le nom de « lot G », alors qu'il s'agit bien et depuis l'origine du « lot E ».

Cette correction est apportée à la maquette financière du présent avenant.



■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ extraits de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
11 0001 002	lot E Accession aidée à la propriété	18	Pierres et Territoires	ZUS	2011-1	3

base de financement				Bailleurs	%	ANRU	%		
2 730 000				2 550 000	93	180 000	7		

→ Supprimée de la maquette financière



► Modification opérationnelle n°34

famille 11 « intervention sur habitat privé », opération 139 - 4201052 - 11 0002 001

Lot J – accession aidée à la propriété (23 unités) Habitat des Salariés d'Alsace – groupe DOMIAL

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Modification de la typologie des logements de cette opération

Domial souhaite modifier la typologie de ce projet en passant d'un programme d'accession aidée à un immeuble locatif libre pour les raisons suivantes :

- *Ce lot est le plus proche du 12, 14 de la rue du Général de Gaulle. C'est le dernier immeuble qui sera démoli dans le cadre de ce projet aux environs de 2020 (pressentie comme opération isolée au NPNRU de l'Eurométropole de Strasbourg). Cette présence est contreproductive à une commercialisation de logements en accession aidée.*
- *Domial n'arrivera pas à respecter le calendrier lui permettant d'accéder aux aides de l'ANRU en matière d'intervention sur les logements privés notamment du fait des retards enregistrés sur la démolition du 15, 17 Hironnelles liés en particulier au durcissement de la législation en matière d'amiante.*
- *Une modification récente du POS qui consistait à régulariser les règles en matière de stationnement dans ce secteur contraint le projet initial et impacte son économie générale en réduisant le nombre de logements en référence au nombre de place de stationnement générées.*
- *Enfin, les évaluations actuelles produites par France Domaine en référence au POS actuel, rendent le prix de ces terrains inaccessibles à leur promotion. Pour pallier à cet inconvénient qui va se répéter pour tous les lots voisins, la Ville de Lingolsheim, par délibération d'avril 2014, demande à l'Eurométropole de Strasbourg de prescrire la modification n°8 du POS de Lingolsheim. Cette modification du POS devrait être effective en décembre 2014.*

Reliquats

L'opération faisait l'objet d'une intervention sur le logement privé de l'ANRU. Son abandon dégage un reliquat de 143.000 € que les partenaires proposent de redéployer sur la démolition du 4, 6, 8 rue Jean Monnet en complément des reliquats nationaux mobilisés sur cette nouvelle opération.

Pour mémoire

Ce programme a déjà connu une mutation déterminante à l'occasion de l'avenant n°3, modif. n°2. 22 logements locatifs sociaux devaient, à l'origine, y être édifiés par Domial. Ce droit à construire des logements sociaux en ZUS avait alors été cédé à CUS Habitat pour permettre de densifier le lot K.

Domial avait donc consenti à transformer la typologie d'origine en accession aidée à la propriété sans pour autant bénéficier du niveau de financement idoine, à savoir 10.000 € par unité en ZUS. En fait, le programme bénéficiait du reliquat des 18 logements sociaux PLUS sans rapport proportionnel avec sa taille et la nature de la nouvelle typologie.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : DOMIAL (MOA), ANRU (subvention), CUS Habitat (foncier)



■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ extraits de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
11 0002 001	Lot J accession aidée à la propriété	22	DOMIAL	Rue Adenauer	2012-1	4

base de financement					Bailleurs	%	ANRU	%		
2 860 000					2 717 000	95	143 000	5		

→ Supprimée de la maquette financière



► Modification opérationnelle n°35

famille 12 « ingénierie de projet », opé. 139 - 4201052 - 12 0001 001

Ingénierie de projet (direction) *Ville de Lingolsheim*

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération est modifiée pour intégrer le bilan de l'opération à l'avenant et mettre en évidence les reliquats dégagés notamment par l'Eurométropole de Strasbourg, soit 44.978 €.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
12 0001 001	Ingénierie de projet (direction)		Ville de Lingolsheim	Sur site	2004-2	16

Montage financier d'origine

base de financement	Ville		Eurométropole de Strasbourg		ANRU		%	
364 755	91 189	25	182 378	50	91 189	50		

→ **Modifié comme suit**

base de financement	Ville		Eurométropole de Strasbourg		ANRU		%	
407 225	178 636	44	137 400	34	91 189	50		



► Modification opérationnelle n°36

famille 12 « ingénierie de projet », opé. 139 - 4201052 - 12 0001 003

AMO bilan, suivi **Ville de Lingolsheim**

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Le déploiement de cette mission n'est pas nécessaire compte tenu du déroulement globalement satisfaisant du PRU et d'une confirmation des objectifs et impacts du projet. La petite taille et la relative simplicité du projet permettent de faire abstraction sans risque de cette intervention.

De plus, l'opération fait double emploi avec une partie de la mission d'OPCU qui a permis de procéder à la collecte d'information permettant d'assurer ce bilan.

De plus, en ce qui concerne le relogement en particulier, l'ANRU demande l'intervention d'un Cabinet extérieur pour analyser et évaluer son impact.

Enfin, la Ville de Lingolsheim a décidé de pérenniser le poste de chef de projet chargé de ce fait du suivi du projet au-delà de la fin de la convention.

Toutes ces raisons, permettent d'éviter de mandater un intervenant extérieur et d'engager des dépenses supplémentaires pour assurer cette opération.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Ville (MOA), CDC (subvention)

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
12 0001 003	AMO bilan, suivi		Ville	transversal	2007-2	9

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CDC fds propres	%				
64 006	35 203	55	16 001	25	12 801	20				

→ **Supprimée de la maquette financière**



► Modification opérationnelle n°37

famille 12 « ingénierie de projet », opé. 139 - 4201052 - 12 0001 006

Etudes diverses **Ville de Lingolsheim**

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Le déploiement de cette mission n'est pas nécessaire compte tenu du déroulement globalement satisfaisant du PRU et d'une confirmation des objectifs et impacts du projet. La petite taille et la relative simplicité du projet permettent de faire abstraction sans risque de cette intervention.

De plus, l'opération fait double emploi avec une partie de la mission d'OPCU qui a permis de procéder à la collecte d'information permettant d'assurer ce bilan.

De plus, en ce qui concerne le relogement en particulier, l'ANRU demande l'intervention d'un Cabinet extérieur pour analyser et évaluer son impact.

Enfin, la Ville de Lingolsheim a décidé de pérenniser le poste de chef de projet chargé de ce fait du suivi du projet au-delà de la fin de la convention.

Toutes ces raisons, permettent d'éviter de mandater un intervenant extérieur et d'engager des dépenses supplémentaires pour assurer cette opération.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Ville (MOA), CDC (subvention)

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
12 0001 006	Etudes diverses		Ville	transversal	2007-1	9

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CDC fds propres	%				
50 000	25 000	50	12 500	25	12 500	25				

→ **Supprimée de la maquette financière**



► Modification opérationnelle n°38

famille 12 « ingénierie de projet », opé. 139 - 4201052 - 12 0001 007

Concertation, communication

Ville de Lingolsheim

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération est modifiée pour intégrer le bilan de l'opération.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
12 0001 007	Concertation, communication		Ville de Lingolsheim	Sur site	2006-2	9

Montage financier d'origine

base de financement	Ville		Eurométropole de Strasbourg								
100 000	100 000	90	10 000	10							

→ **Modifié comme suit**

base de financement	Ville		Eurométropole de Strasbourg								
46 784	36 784	79	10 000	21							



► Modification opérationnelle n°39

famille 12 « ingénierie de projet », opé. 139 - 4201052 - 12 0001 008

OPCU interne **Ville de Lingolsheim**

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Depuis 2007, année de démarrage opérationnel du PRU à Lingolsheim, l'administration a adapté son mode de fonctionnement à un projet qui a, peu à peu, pris de l'ampleur.

Ainsi l'organisation a intégré une évolution importante du parc immobilier qui a eu un effet « cascade » sur les compétences les plus emblématiques de la collectivité : Petite Enfance, vie scolaire et urbanisme notamment.

Ce volet de l'ingénierie de projet a été mis en œuvre à moyens constants dans un souci de rationalité budgétaire. Il n'y a pas lieu de conserver la ligne budgétaire.

Le porteur de projet propose de rayer cette opération devenue inutile.

Partenaires opérationnels et financiers impliqués : Ville (MOA), Eurométropole de Strasbourg et CDC (subvention)

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
12 0001 008	OPCU interne		Ville	transversal	2008-2	7

base de financement	Ville	%	Eurométropole de Strasbourg	%	CDC fds propres	%				
32 415	14 587	45	8 104	25	9 725	30				

→ **Supprimée de la maquette financière**



► Modification opérationnelle n°40

famille 12 « ingénierie de projet », opé. 139 - 4201052 - 12 0001 009

OPCU externe *Ville de Lingolsheim*

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Cette opération est modifiée pour intégrer le bilan de l'opération à l'avenant et mettre en évidence les reliquats dégagés notamment par l'Eurométropole de Strasbourg, soit 4.547 €.

■ MAQUETTE FINANCIERE

→ extrait de la maquette financière d'origine pour rappel

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
12 0001 009	OPCU externe		Ville de Lingolsheim	Sur site	2008-2	7

Montage financier d'origine

base de financement	Ville		Eurométropole de Strasbourg				CDC fonds propres	%			
100 334	45 150	45	25 084	25			30 100	30			

→ Modifié comme suit

base de financement	Ville		Eurométropole de Strasbourg				CDC fonds propres	%			
82 147	36 966	45	20 537	25			24 642	30			



► Modification opérationnelle n°41

famille 12 « ingénierie de projet », opé. 139 - 4201052 - 12 0002 001

OPCU CUS Habitat *CUS Habitat*

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Mise à jour de l'opération au regard de son bilan

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
12 0002 002	OPCU CUS Habitat		CUS Habitat	PRU de Lingolsheim	2007-1	9

base de financement					bailleurs	%	ANRU	%		
100 000					70 000	70	30 000	30		

→ **Modifié comme suit**

base de financement					bailleurs	%	ANRU	%		
118 433					88 433	75	30 000	25		



► Modification opérationnelle n°42

famille 12 « ingénierie de projet », opé. 139 - 4201052 - 12 0002 002

Etudes diverses **CUS Habitat**

■ CONTENU DE LA MODIFICATION

Hors délai, dégagement d'office

Le reliquat ANRU dégagé est intégré à la démolition (opération nouvelle) des 4, 6, 8 rue Jean Monnet.

■ MODIFICATIONS APPORTEES A LA MAQUETTE FINANCIERE

→ **extrait de la maquette financière d'origine pour rappel**

n° ANRU	intitulé de l'opération	nb typ	maître d'ouvrage	localisation	début	durée
12 0002 002	OPCU		CUS Habitat	PRU de Lingolsheim	2007-1	9

base de financement					bailleurs	%	ANRU	%		
25 000					17 500	70	7 500	30		

→ **Supprimée de la maquette financière**



Article 5.6 : L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière Logement » – est annulé et remplacé comme suit :

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine : elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

La contrepartie foncière initiale (voir plans des lots C, F, G, H, I (en annexe n°4) due par la Ville de Lingolsheim et CUS Habitat à l'Association Foncière Logement (article 5, page 19 de la convention initiale) est abandonnée par l'Association Foncière Logement au profit de CUS Habitat et de la Ville, sous condition que ces lots soient exclusivement destinés à la diversification de l'offre, donc à l'exclusion de tout logement locatif social.

Par ailleurs et en complément, la Ville de Lingolsheim cède à CUS Habitat par délibération du Conseil municipal du 18 mars 2013 à l'euro symbolique les terrains qui devaient être cédés à la Foncière Logement (le lot C en grande partie). Cette cession se fait conditionnellement au bénéfice du bailleur dans l'objectif exclusif de soutenir son effort dans les démolitions à venir.

Par décision de son Comité d'Engagement en date du 17 décembre 2013 :

– L'AFL adopte en substitution de la contrepartie initiale (lots C, F, G, H, I) le lot 91113 qui constitue actuellement le terrain d'assiette des tours 4, 6, 8 rue Jean Monnet (anciennement 9, 11 et 13 rue des Hirondelles). Par cette substitution, l'AFL souhaite garantir la démolition de ces tours. Le lot sera cédé à l'AFL par CUS Habitat, dégagé de toute occupation aux conditions identiques que celles fixées dans la convention d'origine.

– L'AFL consent à réduire sa contrepartie de 50 % pour un objectif de réalisation de 3000 m² de surface de plancher. Le découpage final du lot 91113 qui dispose d'un potentiel de 4400 m² constructibles sera donc à revoir ultérieurement. Des propositions ont été soumises par le porteur de projet à l'AFL. Elles sont en cours d'étude.

Cette réduction de droit à construire doit permettre au bailleur, par la vente du foncier libéré, d'engager des fonds propres pour la démolition du groupe d'immeubles visé.

Au total, les contreparties cédées représentent environ 13% des 22 275 m² SdP créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet.

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

Les contreparties sont constituées d'un terrain unique :

- *Quartier Tiergartel-Hirondelles, lot 91113*

La non cession des contreparties à Foncière logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf Article 6.16).



Les contreparties définies à l'article 5 sont décrites ci-après :

	LOT 91113
Adresse	4, 6, 8 rue Jean Monnet
Situation en ZUS ? (oui/non)	Oui
Propriétaire(s) du terrain	CUS Habitat
Utilisation actuelle du terrain	Bâtiment d'habitation
Surface du terrain (m ²)	5 232 m ² 4 400 m ² seront cédés à l'AFL
Surface de plancher (m ²)	4 400 m ² 3 000 m ² sont exigés par l'AFL
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	4ème trimestre 2018
Références cadastrales	Voir plan – annexe n°4 (terrain non encore bâti)
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1)	30 logements collectifs
*Nombre de logements individuels	
*Nombre de logements collectifs	

(1) Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

Les cessions des contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de Foncière logement.

Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible,
- le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées des réseaux EP/EU/EV/Télécom/EDF suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que Foncière logement réalise ou finance des renforcements de réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement en limite de propriété restent à la charge de Foncière logement,
- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Foncière Logement,
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Le propriétaire du terrain, signataire de la présente convention, autorise dès la signature de la présente convention pluriannuelle Foncière logement à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, Foncière logement se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain.



Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE...) ne seront pas prises en charge par Foncière logement ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU qui saisira le comité d'engagement pour avis et, si nécessaire, le conseil d'administration.

En matière de construction, il est précisé que Foncière logement fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec la Ville, le programme à réaliser. Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis :

- un relevé planimétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves...)
- le bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.

Sur la base de cette étude, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet et dans le respect de la cohérence du projet de rénovation urbaine, les logements réalisés répondront aux objectifs de Foncière logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation

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

Le présent avenant prend effet à compter de la date apposée ci-après à la page des signatures.

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

Le Conseil Régional s'engage à intervenir dans le financement des projets figurant dans l'avenant et la maquette financière du PRU jusqu'au 31 décembre 2016. Les dossiers complets de chaque opération devront donc être remis au plus tard à cette date. Au-delà de cette date limite, les maîtres d'ouvrage ne pourront plus prétendre à l'aide escomptée.

Dans l'hypothèse d'une modification de la législation en vigueur qui aurait pour effet de supprimer la compétence autorisant le Conseil général du Bas-Rhin à intervenir dans le domaine de la présente convention, cette modification législative (ou réglementaire) s'imposerait ipso facto aux parties et la convention serait résiliée de plein droit pour ce qui concerne le Conseil général du Bas-Rhin ayant perdu compétence à compter de l'entrée en vigueur de la législation en question. Les engagements pris par le Conseil général du Bas-Rhin au titre de la présente convention cesseront donc leurs effets à compter de la même date.

- La date limite pour les demandes du premier acompte des opérations actuelles conformément au Règlement comptable et financier de l'agence est la suivante : **2015-1**
- La date limite pour les demandes du solde des opérations actuelles conformément au règlement comptable et financier de l'agence est la suivante : **2017-2**
- La date limite pour les demandes du premier acompte des opérations nouvelles conformément au Règlement comptable et financier de l'agence, est la suivante : **2017-2**



- La date limite pour les demandes du solde des opérations nouvelles conformément au règlement comptable et financier de l'agence, est la suivante : **2019-2**

Ces deux dates limites s'imposent à l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle. Elles sont indiquées à l'article 5.13 du présent avenant.

Article 5.8 : L'article 7 « Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU » est remplacé comme suit :

Le tableau financier annexé au présent avenant 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 ainsi que leurs durées en semestre.

S'agissant des opérations de démolition, une présentation du bilan prévisionnel d'opération formalisé dans une fiche analytique prévisionnelle (FATp) est jointe en annexe au tableau financier prévisionnel. Le bilan d'exploitation est également annexé à la FATp pour les équipements à finalité économiques et locaux locatifs.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans ce tableau prévisionnel 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 11.802.328 M€, 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 41.982.015 M€. 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 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 2.548.835 M€ pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4.

L'engagement du Conseil général du Bas-Rhin s'entend pour un montant de 2.239.313 M€ pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4.

L'engagement de l'Eurométropole de Strasbourg s'entend pour un montant de 5.099.204 M€ pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4.



L'engagement de la Ville de Lingolsheim s'entend pour un montant de 3.688.228 M€ pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4.

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

Sans objet

Article 5.10 : L'article 9 du titre IV de la convention « Le plan de Relogement » est annulé et remplacé comme suit :

Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition

Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet, la ville de Lingolsheim, l'Eurométropole de Strasbourg et les maîtres d'ouvrage concernés, tout particulièrement les bailleurs sociaux, s'engagent :

- à assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de démolition conformément aux éléments indiqués au règlement général (Titre II- 1.1.3) ;
- à signer et à transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements...)
- les indicateurs relatifs à l'état d'avancement et à la qualité du plan de relogement seront en particulier renseignés dans les FAT décisionnelles et FAT de clôture relatives aux opérations de démolition, les FAT relatives aux opérations de requalification d'îlot d'habitat dégradé, les FAT relatives aux démolitions et portage de copropriétés dégradées. »
- à conduire le plan de relogement lié à chaque opération de démolition,

Article 5.11 : Les sous-articles de l'article 10 du titre IV de la convention – « Les mesures de développement économique et social » – sont modifiés comme suit :

L'article 10-1 « Les actions de développement économique et social » est modifié comme suit :

Les 2 premiers paragraphes d'origine

Les actions contribuant à maintenir sur place le commerce et les activités existantes dans des locaux rénovés, développées dans le cadre du projet de rénovation urbaine, bénéficieront du soutien de la Région.

Il s'agit notamment du repositionnement de la supérette Coop, du repositionnement de la boulangerie qui dispose sur le quartier d'un dépôt de pain et souhaite regrouper ses activités de production et de vente.

Les 2 premiers paragraphes modifiés

Il n'a pas été possible de maintenir les commerces sur place dans un contexte de repli radical de l'enseigne « Coop » à l'échelle régionale et de l'instabilité de la boulangerie ayant fait l'objet de deux reprises successives depuis le début de la réalisation du PRU.



Par ailleurs, sur les 7 locaux neufs livrés par CUS Habitat en 2009 puis en 2010, aucun local n'a trouvé de preneur stable hormis le bureau de Police Nationale dont la moitié du loyer a dû être pris en charge par la commune de façon pérenne pour s'assurer la venue de ce locataire.

Dans le cadre de la reconstitution de l'offre, porteur de projet et bailleur ont proposé de recycler ces locaux en logements sociaux en pied d'immeuble. Cependant, la RTP de l'ANRU s'est montrée défavorable à cette transformation dans la mesure où la part de logement social aurait augmenté dans cette ZUS. De plus, la configuration actuelle de ces locaux ne paraissait pas adaptée pour des logements.

Dans ce cadre, l'ANRU propose que le porteur du projet et le bailleur envisagent d'autres occupations (associations, crèches...).

Dans ce contexte, le bailleur et le porteur de projet vont poursuivre leur réflexion et les contacts pour trouver des locataires susceptibles d'occuper ces pieds d'immeubles.

Article 5.12 : L'article 11 « Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants » est remplacé comme suit :

Le plan local d'application de la charte nationale d'insertion a été signé le 22 octobre 2007.

L'objectif d'insertion global sur le projet de rénovation urbaine est de 5% minimum du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement financés par l'Agence. Celui-ci correspond à 20 966 heures d'insertion réservées aux habitants des zones urbaines sensibles.

Au 31/12/2013, l'objectif atteint portait sur 75 876 heures réalisées (soit près de 400 % de l'objectif inscrit dans la charte), réparties de la façon suivante :

● Batigère (hors ANRU) :	4 129 heures
● Bouygues Immobilier (ANRU indirect)	2 212
● Eurométropole de Strasbourg (ANRU direct et indirect)	4 299
● CUS Habitat (opérations ANRU)	17 185
● Habitation Moderne (opérations ANRU)	3 256
● Icade (ANRU indirect)	3 646
● Immobilière des Quais (ANRU indirect)	2 237
● Nexity (ANRU indirect)	10 885
● Perspective Habitat (ANRU indirect)	1 968
● Pierres et Territoires (ANRU indirect)	13 171
● Ville de Lingolsheim (opérations ANRU)	12 888
Nb de contrats menés :	360
Nb de bénéficiaires touchés :	301
Nombre d'heures projetées en 2014 :	4 045

L'action est pérennisée notamment par la généralisation des clauses d'insertion dans les marchés publics passés par la collectivité et par une participation généralisée des promoteurs privés au dispositif.

Article 5.13 : L'article 12-1 « Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » est annulé et remplacé comme suit :

Les engagements contractuels souscrits par l'Agence ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations physiques ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions administratives et techniques applicables au moment de l'engagement financier de l'opération physique (Décision attributive de subvention) et précisées dans le cadre des fiches analytiques et techniques.



Les demandes de subvention sont formalisées dans une fiche analytique et technique décisionnelle (FATd) visant à confirmer par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2. Elles sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial dans le cadre d'une fiche navette de paiement en vue du versement d'une avance, des acomptes et du solde de l'opération selon les modalités définies par le règlement comptable et financier de l'Agence en vigueur à la date la décision attributives de subvention.

► La date limite pour les demandes du premier acompte des opérations actuelles conformément au Règlement comptable et financier de l'agence est le **30 juin 2015**.

► La date limite pour les demandes du solde des opérations actuelles conformément au règlement comptable et financier de l'agence est le **31 décembre 2017**.

► La date limite pour les demandes du premier acompte des opérations nouvelles conformément au Règlement comptable et financier de l'agence est le **31 décembre 2017**.

► La date limite pour les demandes du solde des opérations nouvelles conformément au règlement comptable et financier de l'agence est le **31 décembre 2019**.

Ces deux dernières dates limites s'imposent à l'ensemble des opérations nouvelles de la convention pluriannuelle. Elles sont indiquées à l'article 5.16 du présent avenant.

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-b est modifié comme suit :

b- 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»

Article 16-2 du titre VI « Procédures mises en œuvre et suites données » est remplacé 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 :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;



- 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 ;
- de 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 ;
- 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 ;
- 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 :

- contenu du programme,
- échéancier des opérations,
- reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- qualité du relogement des ménages décrit à l'article 1.1.3.1 du titre II du présent règlement général,
- mises à disposition des contreparties à l'association Foncière logement,
- actions de développement économique et social,
- d'insertion par l'économique conformément aux principes et objectifs de la charte d'insertion approuvée par le conseil d'administration,
- 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 : L'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.
Voir article 5.7



Article 7 : Annexes (sommaire)

7.1 Etat d'avancement du PRU de Lingolsheim	76
• figure 1 : 3 schémas de l'avancement du projet.....	77
▶ Rappel des fondamentaux du PRU et avancement	78
• figure 2 : les rues du quartier.....	78
• figure 3 : extrait du POS en ZUS	79
- L'image du quartier.....	80
- La mixité sociale.....	80
• figure 4 : Schéma de l'évolution de la contrepartie Foncière Logement.....	81
• figure 5 : évolution de la diversification de l'offre en ZUS	83
- La mixité fonctionnelle.....	84
- L'insertion économique	84
- Le relogement	85
- Le développement durable.....	85
▶ Bref rappel des singularités du projet.....	86
• figure 6 : Plan de situation des 3 secteurs initiaux de rénovation urbaine.....	87
• figure 7 : Plan du secteur Hirondelles	88
• figures 8 et 9 : Plan des secteurs Lac et Travail (rue du Poitou)	89
• figure 10 : plan de situation de la reconstitution de l'offre des 161 nouveaux logements à démolir	90
7.2 Maquette financière.....	91



7.1 Etat d'avancement du PRU n°139

Le PRU de Lingolsheim s'appuie sur plusieurs principes fondamentaux rappelés ci-après et déclinés en leur état d'avancement (voir « rappel des fondamentaux », pages 64 et suivantes).

La date anniversaire des cinq ans de ce projet a été atteinte en octobre 2012. Aujourd'hui :

- la **reconstitution de l'offre** de logements locatifs aidés est intégralement livrée ;
- **Le relogement** est achevé et la dernière **démolition** initialement prévue est achevée ;
- Des **locaux d'activité** neufs ont été reconstitués, mais ils ne trouvent pas preneur ;
- Toutes **les résidentialisations** sont achevées ;
- Les **équipements publics** (restructuration de l'Albatros, parking, gymnase, nouveau périmètre des écoles, bureau de Police) sont tous achevés et livrés ;
- Les **voies et chemins** les plus structurants sont réalisés ;
- Les actions du **volet humain** ont permis d'emporter l'adhésion des habitants au projet ;
- **La GUP** est en œuvre : les procédures et le réseau d'acteurs sont opérationnels ;
- **L'insertion économique** a largement dépassé les objectifs contractuels ;
- La **mixité sociale**, par la radicalité du projet, peut réellement être atteinte à Lingolsheim.

Hors convention, des **opérations supplémentaires** portant sur les équipements publics et le logement (30 unités sociales sur l'ancienne supérette, rue du Général de Gaulle) vont renforcer le projet de façon déterminante notamment par la restructuration complète du groupe scolaire des Hirondelles, renommé « Elias Canetti » et l'intégration des sites bilingues de la commune dans cette école.

La construction de logements privés va connaître son véritable démarrage après la démolition des 15, 17 rue des Hirondelles, grâce à l'évolution de la position de l'Association Foncière Logement et de la programmation d'une opération supplémentaire nouvelle : la démolition du 4, 6, 8 rue Jean Monnet (161 logements). Trois promoteurs privés se sont déjà positionnés pour réaliser une offre nouvelle en accession aidée, sécurisée ou libre.

Le présent avenant s'appuie sur ces premiers éléments de bilan et arrête les dernières modifications du projet pour son aboutissement. Il s'agit d'entériner des évolutions : d'actualiser certaines opérations (calendrier, montage financier), d'en modifier d'autres et d'en supprimer quelques-unes devenues caduques.

Surtout, une **opération nouvelle** voit le jour qui modifie radicalement la physionomie du projet. Il s'agit de la démolition du 4, 6, 8 rue Jean Monnet (anciennement 9,11,13 rue des Hirondelles) qui a révélé de graves défauts de construction obligeant le bailleur à étayer l'ensemble. Le relogement débuté en septembre 2014, permettra une démolition fixée fin 2017. Cette opération entraîne une **reconstitution de l'offre** des 161 logements qui est aujourd'hui identifiée.

Ainsi, cet avenant permet d'entrevoir l'achèvement complet du PRU en introduisant d'une part, des démolitions supplémentaires et d'autre part, une diversification de l'habitat dans une ZUS qui n'aura bientôt plus lieu d'être.

A l'issue du PRU, ne subsisteront que les 148 logements du 12, 14 rue du Général de Gaulle (anciennement 19, 21 rue des Hirondelles) promis à une opération isolée de démolition / reconstitution qui bouclera une véritable révolution urbaine de ce quartier et la disparition définitive de la ZUS devenue Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) avec la réforme de la Politique de la Ville.





► Rappel des fondamentaux et état d'avancement du PRU 139

Le désenclavement

Cet objectif est exprimé dans la convention du 22 octobre 2007 (page 7/33) : « banaliser ce nouveau morceau de ville ». Il est développé dans l'article 1 de la convention (page 10/33, premier point) sous le vocable « intégrer le quartier des Hironnelles dans l'environnement urbain et paysager de ce secteur de la ville (...) ».

Le désenclavement physique est projeté à travers les mesures suivantes : la prolongation de la ligne du tramway jusqu'à Lingolsheim avec la restructuration du réseau bus et la réalisation de deux cheminements en direction du centre-ville.

Etat d'avancement

En avril 2008, la mise en service du tramway et la restructuration du réseau-bus ont permis d'organiser un maillage autour de la ligne B du tramway. Ainsi, la ZUS est mieux connectée à l'agglomération. En outre, la mise en œuvre de la plateforme du tramway a permis de requalifier de nombreux espaces publics à son contact.

Au-delà du tramway, voies et cheminements sont inscrits au POS sous emplacements réservés au bénéfice de la collectivité (voir annexe n°3 page suivante). Leur réalisation induit le périmètre des programmes immobiliers qui y sont contigus.

La réalisation du cheminement vers la rue Tiergaertel est achevée, l'autre en direction de la rue des Prés est reporté parce qu'il n'a pas le même caractère stratégique et symbolique que le premier et parce qu'il nécessite une expropriation dans la partie Ouest que la collectivité ne veut pas engager à l'encontre d'une personne âgée. Le classement de ce chemin au POS en tant qu'emplacement réservé au bénéfice de la collectivité protège l'intention de la collectivité et garantit sa faisabilité à terme. La partie centrale du cheminement des Prés est conditionnée par la démolition des 148 logements restants au 12, 14 rue du Général de Gaulle.

La rue Adenauer dont la réalisation provisoire est achevée, sera urbanisée de part et d'autre et marquera l'effacement définitif de la rupture urbaine du quartier avec son environnement. Cette évolution se traduit par la composition d'îlots, banalisant le mode de fonctionnement du site.

Remarques

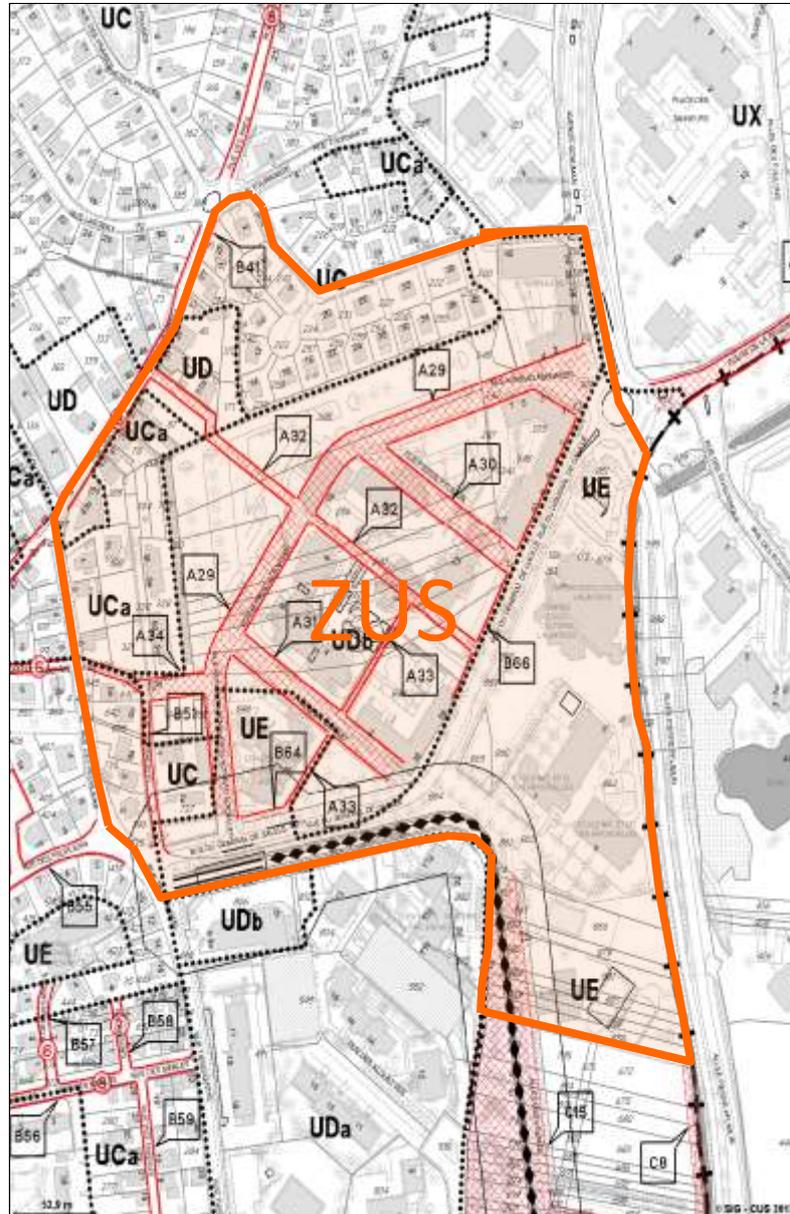
D'autres actions participent du désenclavement social et économique : restauration de l'image du quartier, instauration de la mixité sociale et maintien d'une mixité fonctionnelle existante, renforcement de la gestion urbaine de proximité pour maintenir un bon niveau de qualité de vie et d'entretien du quartier et insertion économique. Elles sont développées à la suite.



FIGURE 2
Les nouvelles rues du quartier



FIGURE 3 extrait du Plan d'Occupation des Sols de Lingolsheim



Extrait du POS de Lingolsheim en ZUS



Emplacements réservés au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la réalisation de voiries et chemins



L'image du quartier

Habitants du quartier et d'ailleurs à Lingolsheim, commerçants, associations ou représentants institutionnels, reconnaissent à l'unanimité les qualités de la transformation en cours, transformation du reste très visible.

La plupart des personnes sondées est impressionnée par le changement déjà engagé à ce stade du projet. La plus grande partie du front de la rue du Général de Gaulle (anciennement rue des Hirondelles) a radicalement changé. La qualité des programmes immobiliers (lots A, B et K) et la nouvelle « façade » que donne à voir la zone d'équipements publics ont bouleversé le paysage urbain d'une rue recalibrée et réorganisée.

5 ans après le démarrage des opérations, la plupart des habitants de la ZUS restent séduits par l'évolution de leur environnement et souhaitent la poursuite des actions. Par ailleurs, la référence aux Hirondelles a disparu au fur et à mesure (rue du Général de Gaulle, groupe scolaire Elias Canetti) pour estomper progressivement la connotation de ce nom liée au passé du quartier.

La mixité sociale

« **Diversifier les modes d'habitat** », page 7/33 de la convention, repris dans l'article 1 de la convention (page 11/33, deuxième et troisième points).

La mixité sociale par le logement est mise en œuvre par la dispersion du logement social à l'échelle de toute la commune et la diversification des types de logements en ZUS. A l'issue de la convention, 258 logements sociaux auront été démolis et remplacés par 151 logements locatifs sociaux neufs en ZUS et 107 logements locatifs sociaux neufs hors ZUS sur deux sites : rue du Lac et rue du Poitou. De plus, 44 logements en accession aidée à la propriété étaient projetés en ZUS par Pierres et Territoires et DOMIAL.

Plus de 60 logements en location libre devaient être réalisés par l'Association Foncière Logement en ZUS. Mais dès fin 2011, l'AFL prévenait qu'elle rencontrerait des difficultés pour atteindre cet objectif.

Par ailleurs, la commune et ses partenaires se sont engagés à réaliser intégralement la reconstitution de l'offre à l'échelle de la commune, à construire d'abord puis à reloger les habitants et ensuite seulement à démolir le parc ancien. Ces objectifs dans leur ordre logique sont intégralement respectés et atteints.

Etat d'avancement

Le logement social

En janvier 2013, CUS Habitat a procédé à la livraison des 45 derniers logements locatifs sociaux neufs en ZUS. Aucun autre logement locatif social n'y sera construit : c'est la condition de réussite de cet objectif, conditionné aussi par la démolition des 5 tours restantes, dans la continuité du PRU.

L'intégration de la construction-démolition supplémentaire de 161 logements (4, 6, 8 rue Jean Monnet) validée unanimement par l'ensemble des partenaires et inscrite au présent avenant permet d'avancer plus rapidement vers cet objectif. La démolition du dernier ensemble (12, 14 rue de Gaulle ; 148 logements) est envisagée ultérieurement sous opération isolée dans le NPNRU.

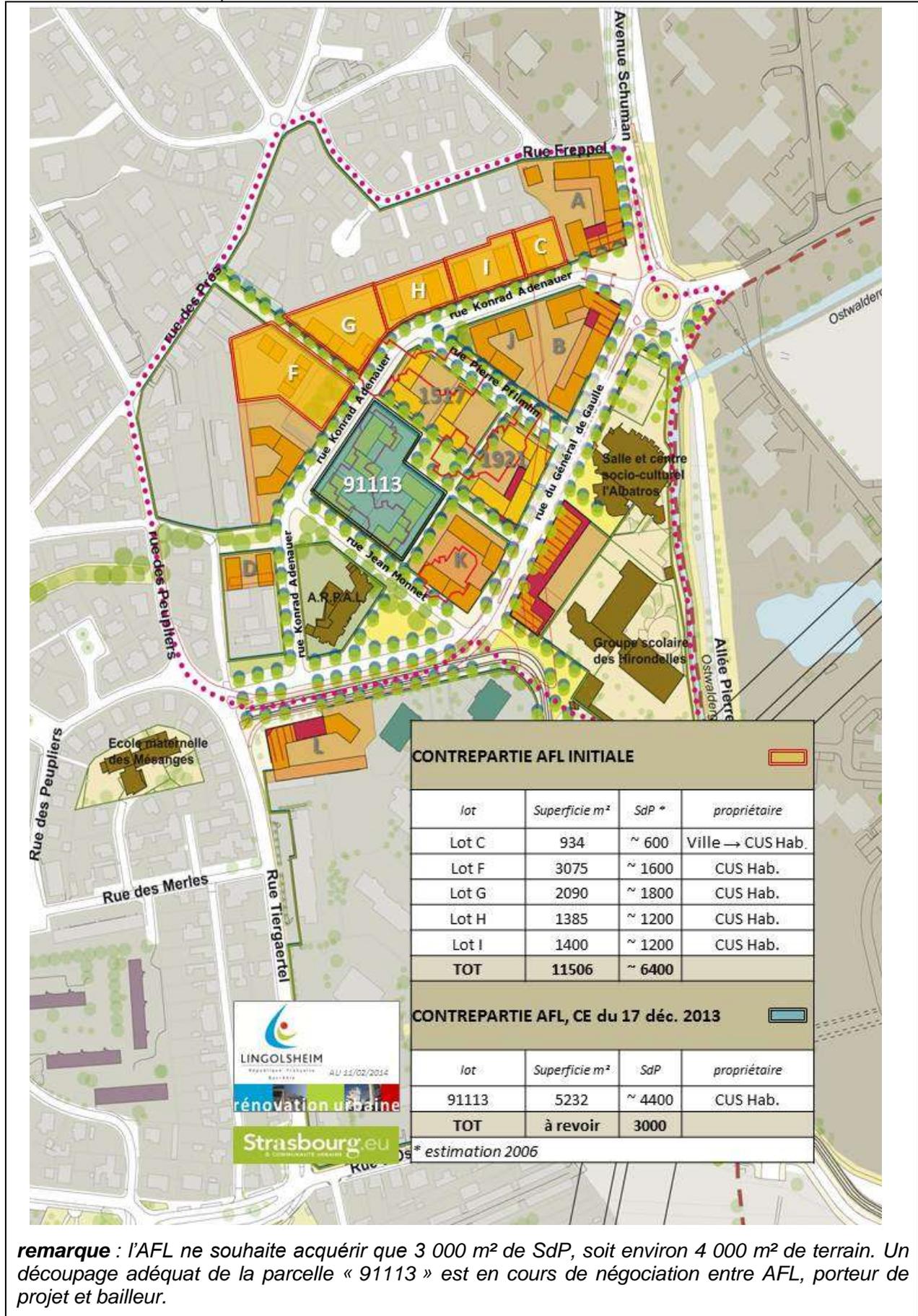
Les 258 logements sociaux reconstitués conventionnés sont livrés à ce jour. 7 logements sociaux supplémentaires ont pu être ajoutés aux programmes hors ZUS dans le cadre du droit commun. Le relogement des familles s'est achevé en avril 2013. La démolition du 15, 17 s'est achevée en juillet 2014.

La contrepartie AFL

Lors de son comité d'engagement du 12 décembre 2013, l'AFL a accepté de se repositionner sur le terrain d'assiette des tours 4, 6, 8 rue Jean Monnet (anciennement 9, 11, 13 rue des Hirondelles ; 161 logements) pour appuyer sa démolition. Par ailleurs, l'AFL consent à abandonner 50 % de ses droits à construire.



FIGURE 4 - la contrepartie foncière



remarque : l'AFL ne souhaite acquérir que 3 000 m² de SdP, soit environ 4 000 m² de terrain. Un découpage adéquat de la parcelle « 91113 » est en cours de négociation entre AFL, porteur de projet et bailleur.



Ce repositionnement de l'AFL permet de libérer les terrains du fond de la ZUS (lots C, F, G, H, I) pour y substituer des programmes de promotion privée. Sur la moitié de ces terrains, des esquisses de projets existent déjà. Les premiers permis seront déposés à partir de la fin de 2014 selon le rythme de commercialisation.

Le logement privé (voir aussi plans pages 74 et 75)

L'accession aidée à la propriété en ZUS connaît quelques évolutions :

- Les deux maisons bi-famille (4 unités au total) du lot D réalisées par Pierres et Territoires sont achevées, livrées et occupées,
- Le projet pour le lot J (DOMIAL) est prêt et le démarrage des travaux est prévu au printemps 2015. Le nombre de logements passe par opportunité à 23 unités (+1). La typologie de ce programme a changé à la demande du Maître d'ouvrage. D'accession aidée à la propriété, DOMIAL propose de convertir le programme en locatif libre tenant compte de difficultés de calendrier, d'évaluation de la valeur vénale des terrains et d'une commercialisation jugée trop aléatoire actuellement,
- « Pierres et Territoires » abandonne son droit à construire sur le lot E. Sa charge devenue trop importante à Lingolsheim, le retard accumulé dans le calendrier de cette opération, une modification récente du POS portant sur les obligations de stationnement contraint le maître d'ouvrage à réduire son programme initial de 18 unités à 14 modifiant l'équilibre de l'opération, des difficultés de commercialisation et une évaluation trop lourde de la valeur des terrains par France Domaine constituent un faisceau de causes trop important,
- L'évaluation par France Domaine des terrains en ZUS pose aujourd'hui un problème impactant l'équilibre des opérations de tous les promoteurs. Pour y remédier, une seule solution est apparue : une modification du POS qui aura pour effet de réduire les droits à construire résultant d'un nouveau zonage différencié en ZUS où il était uniforme jusqu'alors. Dès sa première réunion le 15 avril dernier, le nouveau Conseil municipal a demandé à l'agglomération de prescrire cette modification pour corriger cet effet. Cette modification sera adoptée au premier trimestre 2015.

Le démarrage de ces projets a glissé dans le temps avec notamment le retard de la démolition des n°15 et 17. Ce retard est notamment lié à une réglementation « amiante » qui s'est considérablement durcie ces trois dernières années. Par ailleurs, il était impossible de débiter efficacement la commercialisation de lots privés en présence des tours restantes.

Ces différentes modifications enrichissent l'offre logement privé / logement social telle qu'elle était projetée jusqu'ici dans la convention en permettant d'introduire la promotion privée (accession aidée ou sécurisée, accession libre et locatif libre). De 104 unités dans la convention initiale, la ZUS verra se réaliser 156 unités de logements privés.

Mais, c'est la démolition du 4, 6, 8 rue Jean Monnet qui produit une évolution radicale de cet équilibre en faveur du logement privé (18% à 35%, soit le double, voir tableau page suivante).

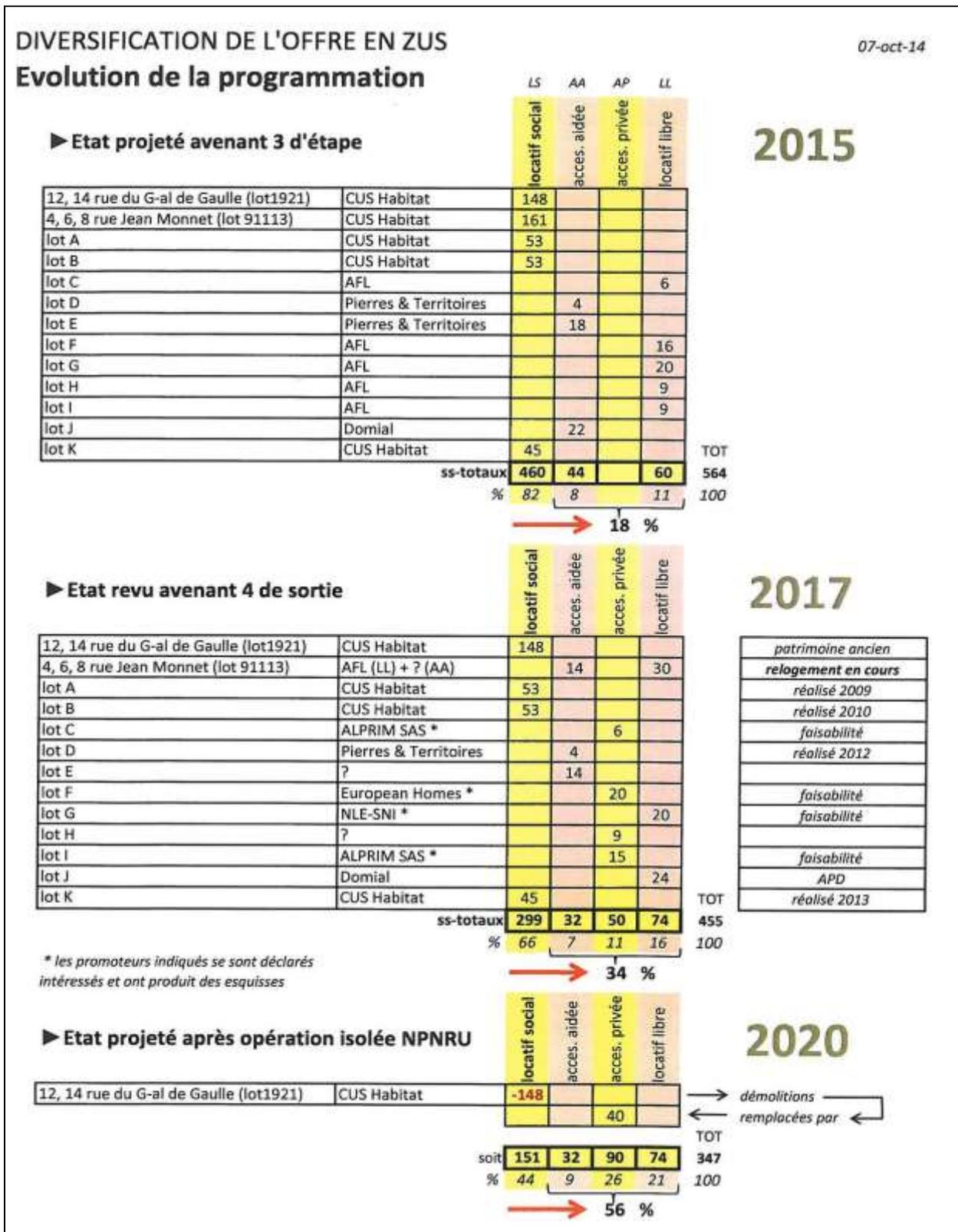
Dans le cadre simultané d'une volonté de systématisation de la mixité sociale dans le logement à Lingolsheim et de l'obligation de reconstitution de l'offre, la construction de chaque logement social neuf a donné lieu à la construction d'un logement en accession libre et d'un demi-logement en accession aidée.

Ainsi, par exemple, le lotissement de la rue du Lac qui totalise aujourd'hui 243 logements neufs, comprend 85 logements sociaux (dont 80 unités reconstituées dans le cadre du PRU), 43 logements en accession aidée et 115 logements en accession ou location libres. Cette même proportion de 35 % de logements sociaux pour 20 % de logements en accession aidée et 45 % de logements en accession ou location libre est appliquée dans le cadre du lotissement de l'écoquartier des Tanneries.

De 576 logements locatifs aidés à l'origine (soit 82 %), la ZUS va passer en dessous de la barre des 300 unités, soit 66 %.



FIGURE 5



Remarque : Il n'est pas tenu compte ici des 60 logements de la résidence pour personnes âgées (ARPALE – résidence Landsberg) qui sont conventionnés, mais ne posent pas les mêmes questions que le reste du patrimoine en cause.



La mixité fonctionnelle

Cet objectif a été développé à travers :

- la création de 7 locaux neufs (880 m²) au pied des immeubles des lots A et B,
- le redéploiement des activités existantes (bureau de la Police Nationale, antenne CUS Habitat, supérette Coop),
- et le rajout d'un commerce (boulangerie)
(page 8/33 opus cité).

Etat d'avancement

Les locaux neufs (7 locaux totalisant 880 m²) disposés au rez-de-chaussée des lots A et B ne trouvent pas preneur. Deux locaux ont été attribués à des commerces et services de proximité (salon de thé, coiffeur) qui sont déjà fermés. Un autre est loué par la Police Nationale dont la moitié du loyer est acquittée par la commune. Deux autres ont été loués à court terme par des promoteurs immobiliers pour la commercialisation des logements de l'écoquartier des Tanneries voisin. Aujourd'hui, 6 locaux sur 7 sont donc vides. Il s'agit du point faible du PRU de Lingolsheim.

Cet objectif n'avait pas fait l'objet d'une étude préalable dédiée. Par ailleurs, un certain nombre de disparitions commerciales sont venues bouleverser la donne initiale. La supérette qui devait se repositionner dans le quartier a fermé définitivement en 2011. Il en va ainsi de la boulangerie de la rue des Peupliers qui a fait faillite début 2013 et avait déjà supprimé son dépôt de pain en ZUS en 2011.

Le nouvel immeuble qui sera construit par Pierres et Territoires de France-Alsace en lieu et place de la supérette, comportera des locaux pour des professions médicales et une pharmacie au pied de l'immeuble. Ces locaux seront surmontés d'une trentaine de logements d'accession aidée à la propriété et locatifs aidés. Les professionnels de santé qui n'ont pas accepté de s'installer en ZUS au pied d'un immeuble « social », vont acquérir ces locaux.

La dynamique du PRU aura permis de restituer en ZUS : 7 locaux (880 m²) pour 4 locaux désaffectés (1100 m²) dans son environnement immédiat, mais le contexte particulièrement défavorable (manque d'étude initiale sur le sujet, situation économique déclinante) ne permet pas de maintenir ces locaux.

Une étude commerciale du Cabinet Ropars datant de 2012 et réactualisée en 2014, démontre l'obsolescence de ces locaux mal positionnés à l'échelle de la ville et de la demande commerciale locale. CUS Habitat, propriétaire des locaux a étudié la faisabilité de leur transformation en logements et propose d'y localiser 8 logements dans le cadre de l'opération de construction – démolition supplémentaire. Mais, l'ANRU ne souhaite pas voir se réaliser des logements dans ces conditions et souhaite que le bailleur et le porteur de projet poursuivent leurs recherches d'alternatives.

L'insertion économique

La charte d'insertion mise en place dès la signature de la convention a pour objectif de dégager 21 000 heures d'insertion.

Etat d'avancement

Au début de l'année 2014, pour un taux d'encours financier de l'ordre de 85%, les entreprises et collectivités ont réalisé 78 000 heures d'insertion, soit près de 400% de l'objectif.

Ce résultat est lié, d'une part, au fait que la multiplication des programmes immobiliers notamment privés aura permis d'inclure un volume plus important de travaux dans le dispositif mis en place avec le Relais Emploi Chantier. En effet, la commune a exigé que les promoteurs privés prennent aussi leur part à la démarche.



D'autre part, en cours de rénovation urbaine, la Ville de Lingolsheim a décidé de généraliser le dispositif à tous les marchés publics de travaux et services la concernant, rejoignant ainsi la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg.

Ces dispositions seront pérennisées au-delà du terme du PRU.

Le relogement

Les partenaires, porteur de projet en tête, se sont engagés sur les points suivants :

- reconstruire l'offre avant de démolir
 - reloger tous les habitants qui le souhaitent à Lingolsheim : l'intégralité de la reconstitution de l'offre se faisant sur la commune
 - 50 % des logements reconstitués sont financés par le dispositif PLUS CD
- La démolition du n° 7, et du groupe 15, 17 rue des Hirondelles concerne 258 logements.

Etat d'avancement

Le relogement des habitants est achevé depuis avril 2013 en ce qui concerne les opérations initialement prévues à la convention. 76% des locataires des logements démolis ont pu être relogés à Lingolsheim dont 52% dans les bâtiments nouveaux.

Selon une analyse du Cabinet conseil CFGEO mandaté par l'ANRU en 2012, l'analyse des fichiers RIME de ce projet met en évidence quelques écarts par rapport au règlement général concernant les restes à charge. Mais ces écarts sont très marginaux.

La démolition supplémentaire du 4, 6, 8 rue Jean Monnet (161 logements) entraîne le relogement d'un nombre de 138 familles selon les estimations actuelles du bailleur. Selon le bailleur, 30 mois seront nécessaires à ce relogement.

Le développement durable

Cet objectif est développé à travers l'urbanisme et l'architecture (page 8/33 opus cité) et la gestion urbaine de proximité (page 9/33 opus cité). L'objectif est également traduit à l'article 1 de la convention initiale (point 1, page 10/33) à travers le morcellement et la redistribution du foncier accompagnés de la création d'un nouveau maillage viaire, cohérent et lisible.

Etat d'avancement

Le découpage foncier et la redistribution parcellaire de l'emprise de CUS Habitat sont pérennisés par l'intégration systématique de voiries nouvelles sous le régime d'emplacements réservés au POS (voir extrait en annexe 3) qui seront conservés dans le futur PLU communautaire. Ce maillage permet de dégager des îlots distincts en réservant les emprises destinées aux voies publiques. Afin de faciliter la mise en œuvre des échanges fonciers, l'Eurométropole de Strasbourg et CUS Habitat ont formalisé un protocole foncier inter-PRU signé en 2011.

La gestion urbaine de proximité qui se pratique à Lingolsheim était multiple et informelle. Une charte a été signée à l'échelon communautaire. Elle a permis à la Ville de Lingolsheim de formaliser la GUP avec ses partenaires et d'inscrire la singularité des pratiques locales dans la démarche globale développée par l'Eurométropole. Ces pratiques seront, de plus, modélisées en vue de leur généralisation à l'ensemble de la commune. La pérennisation du poste de chef de projet participe de cet objectif.

Par ailleurs, deux chaufferies collectives (pompe à chaleur pour le lotissement de la rue du Lac et chaudière bois aux Tanneries) constituent un montage relativement inédit en France puisqu'elles sont entièrement privées et fondées sur un système mutualiste.

En ce qui concerne les eaux de pluie, les lotissements du Lac et des Tanneries développent un nouveau système à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'agit de la réception par toiture végétalisée puis restitution par infiltration au sol ou rejet en cours d'eau (Ostwaldergraben) par le biais de réseaux de noues paysagères en surface réceptionnant et répartissant ces eaux.



► **Bref rappel : les singularités du PRU 139**

L'ANRU intervient exclusivement dans les opérations portées par les promoteurs du logement social (mise à part certaines opérations d'ingénierie de projet de la famille 12), soit dans les familles suivantes :

- 01 / démolition de logements sociaux
- 02 / construction de logements sociaux
- 06 / résidentialisation
- 07 / amélioration qualité de services
- 10 / aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux

Et auprès des promoteurs du logement en accession aidée à la propriété :

- 11 / intervention sur habitat privé

Les opérations portant sur les équipements publics sont financées exclusivement par les collectivités territoriales, soit celles figurant dans les familles suivantes :

- 08 / aménagements
- 09 / équipements et locaux associatifs

Enfin, ce PRU ne connaît pas d'opérations dans les familles :

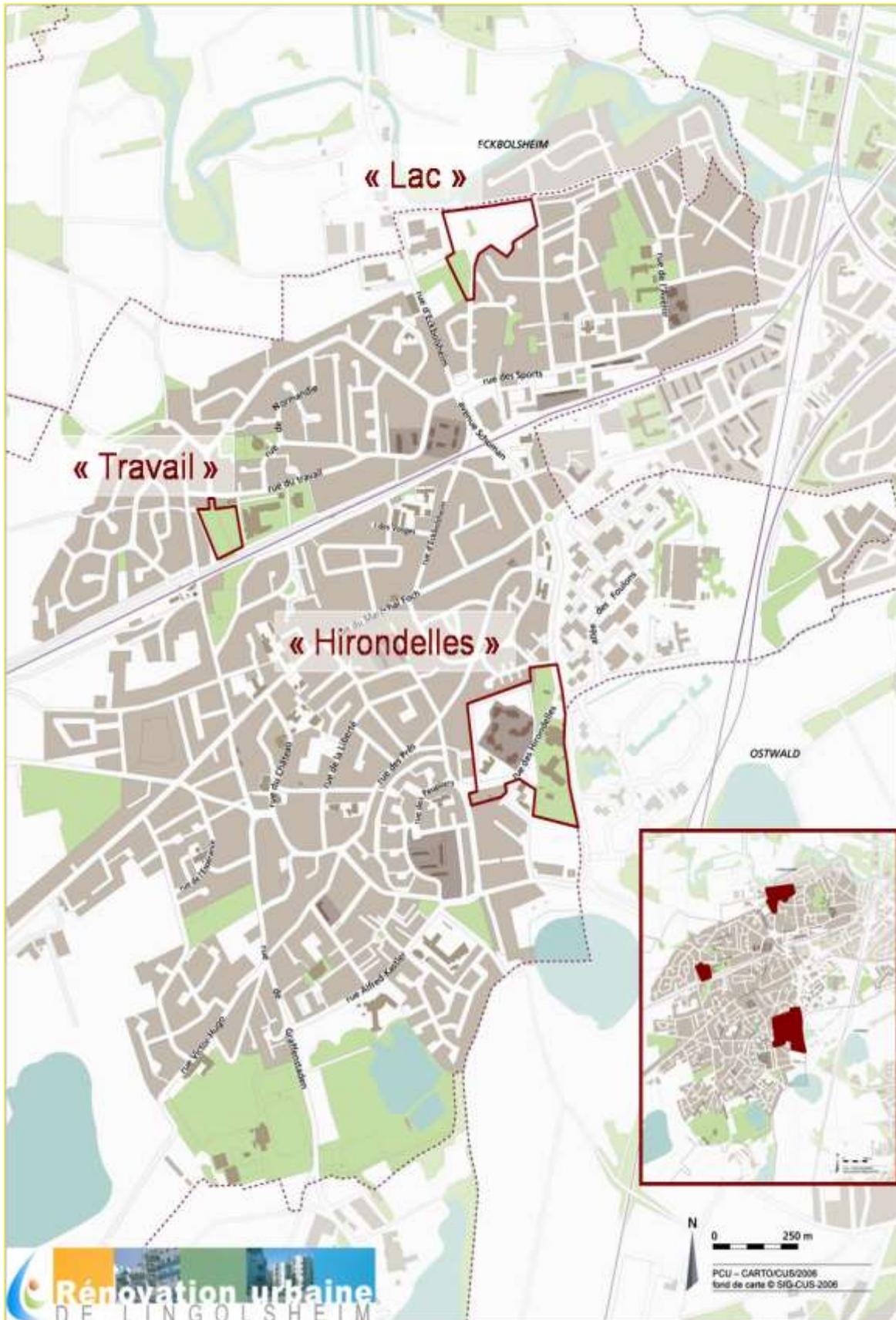
- 03 / changement d'usage de logements sociaux
- 04 / requalification d'îlots anciens dégradés
- 05 / réhabilitation

Hors PRU, des opérations se sont rajoutées au projet s'appuyant sur une nécessité ou une opportunité :

- construction de 30 logements neufs en lieu et place de la supérette Coop,
- restructuration profonde du groupe scolaire du quartier,
- intégration des classes bilingues de la commune dans ce groupe scolaire pour consolider la mixité sociale à l'échelle de l'école.



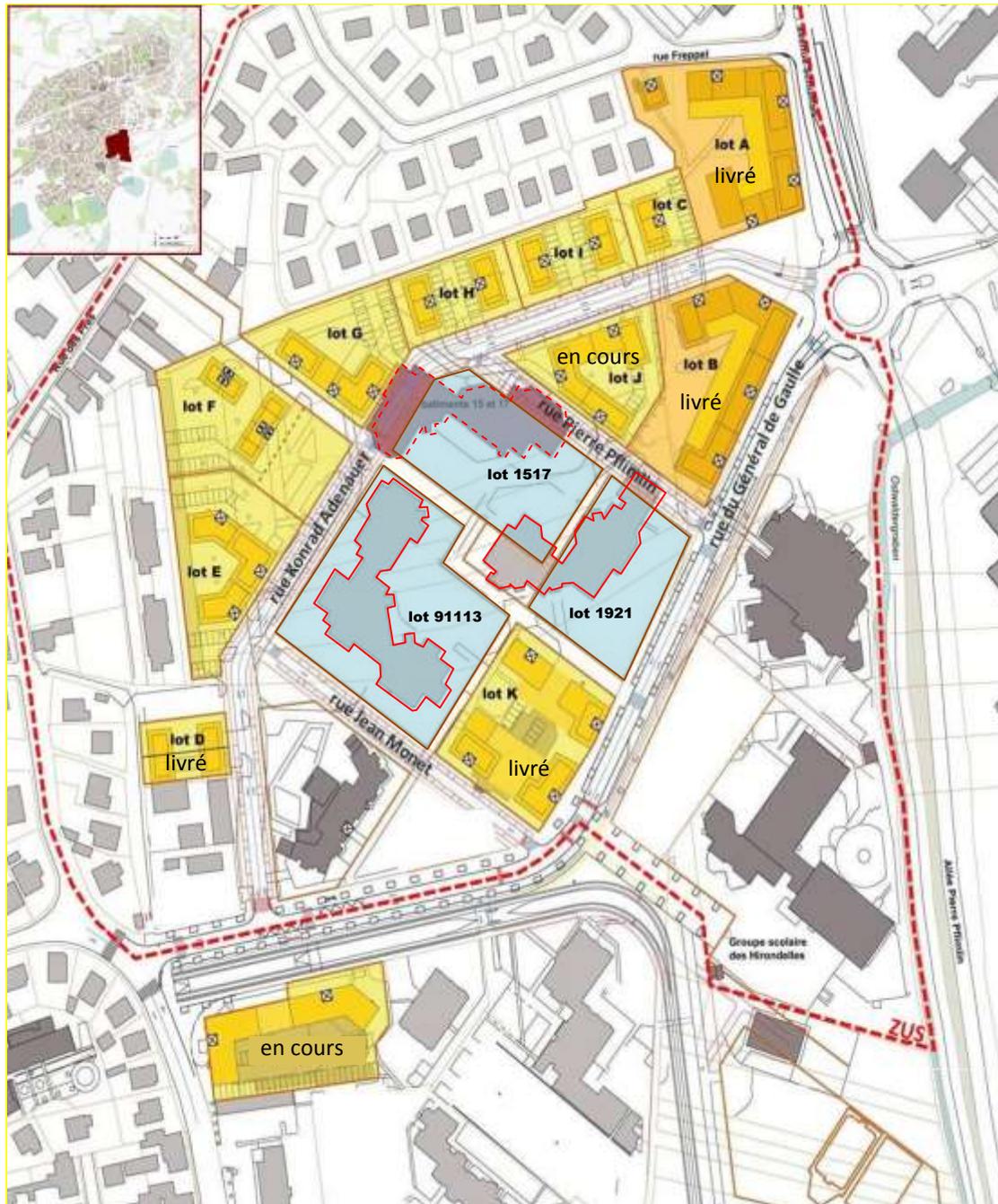
FIGURE 6 Plan de situation des secteurs dédiés au PRU (*extrait de la convention*)



Remarque : La figure 10 permet de repérer les nouveaux sites de reconstitution qui s'ajoutent à ceux-ci-dessus



FIGURE 7 Plan détaillé du secteur « Hironnelles »



REPERES

PRU 139

- **lot A** / 53 LS
offre reconstruite
CUS Habitat
- **lot B** / 53 LS
offre reconstruite
CUS Habitat
- **lot K** / 45 LS
offre reconstruite
CUS Habitat
- **lots F,G,H,I,C**
~ 60 AL ou LL
- **lot D** / 4 AA
P&Territoires
Convention PRU
- **lot E** /
14 AA-AL-LL
MOA à définir
Hors Convention
- **lot J** / 23 LL
Domial
Hors Convention
- **lot 91113**
(2017 : 161 démolitions)
~ 30 AFL
+ ~ 14 autres

NPNRU

Opération isolée

- **lot 1921**
(2020 : 148 démolitions)
~ 40 AL
- **lot 1517**
~ 36 AL ou LL

Abréviations

- LS**
logements
locatifs sociaux
- AL**
accession libre à
la propriété
- AA**
accession aidée
à la propriété
- LL**
Locatif libre
- MOA**
Maîtrise d'ouvrage

- Les lots 91113 et 1921 résulteront de la démolition des 2 groupes (5 tours) occupant les terrains (soit les immeubles anciennement adressés 9, 11, 13 et 19, 21 rue des Hironnelles)
- Le lot 1517 sera aussi libéré par ces démolitions (il constitue le terrain d'assiette du parking provisoire actuel remplaçant l'immeuble 15, 17 démolit en 2014)



FIGURE 8 Plan détaillé du secteur rue du Lac

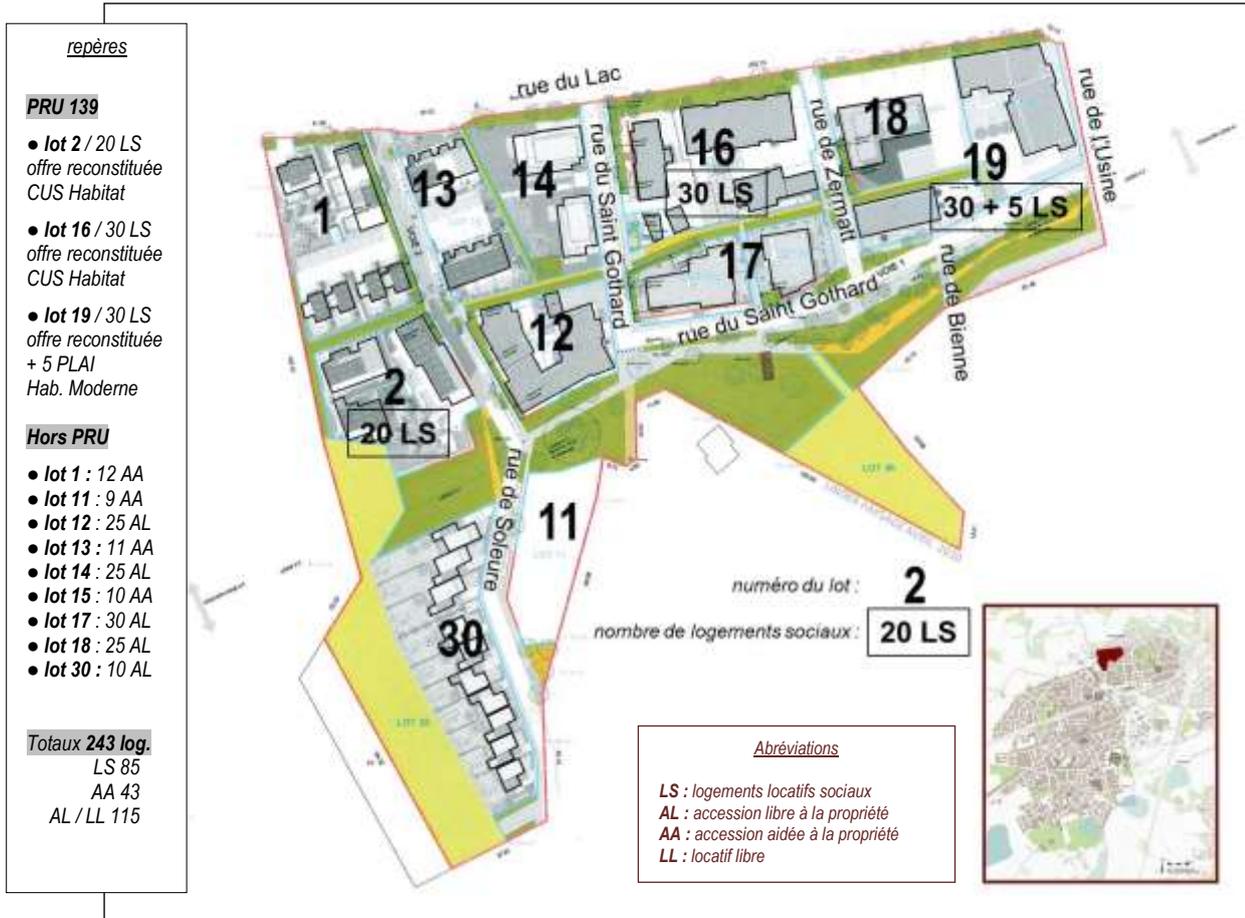


FIGURE 9 Plan détaillé du secteur « Travail » (rue du Poitou)

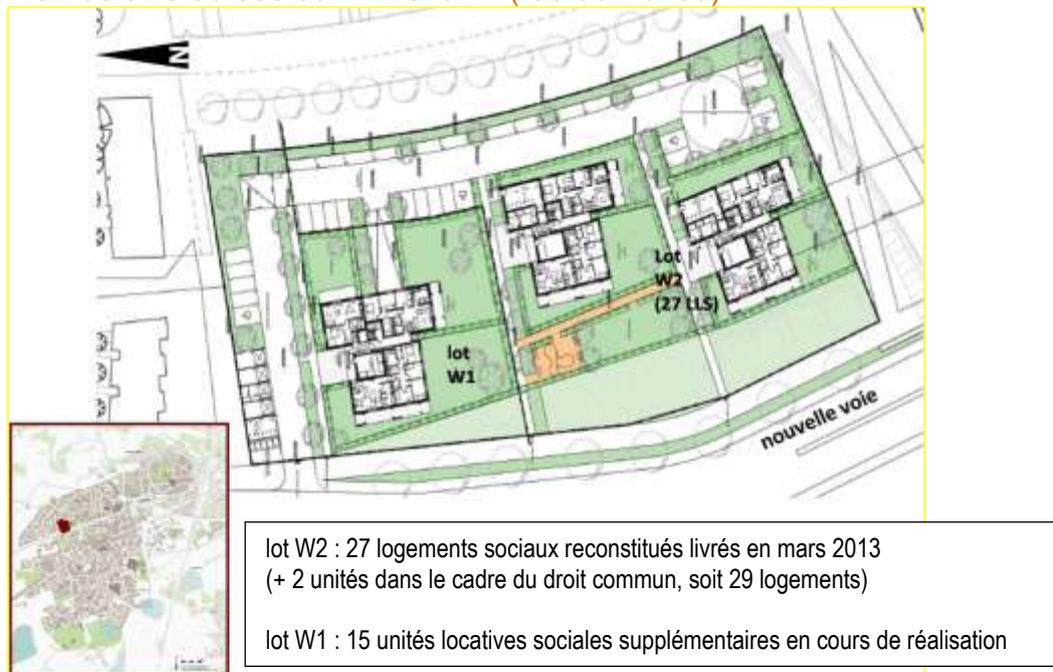
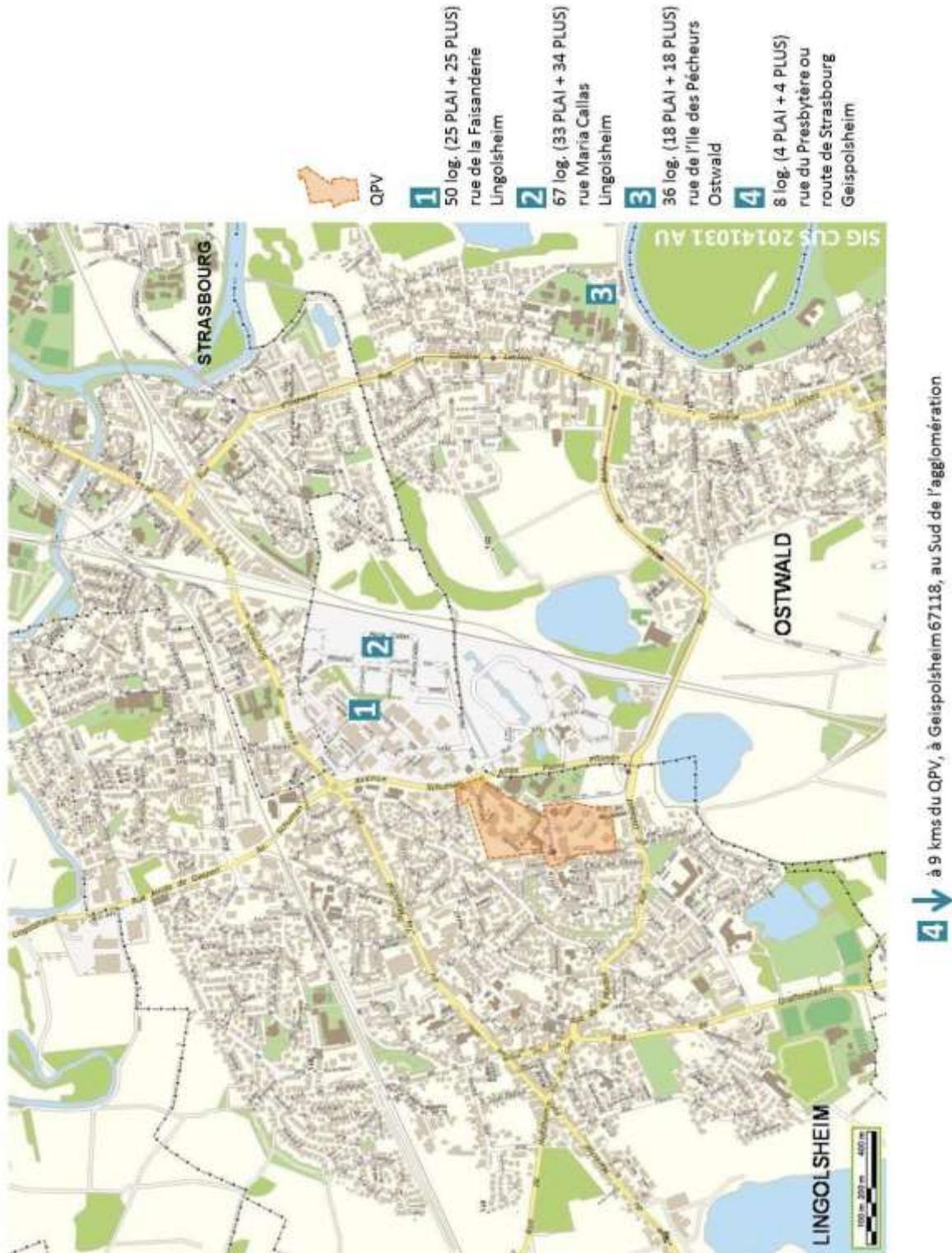




FIGURE 10

Plan de situation de la reconstitution des 161 logements complémentaires





7.2 Maquette financière détaillée



Le présent **avenant n°4 de clôture** est signé en 12 exemplaires originaux,
le 2015

L'ANRU

Représenté par son Directeur Général

L'Eurométropole de Strasbourg

représentée par son Président

Pierre SALLENAVE

Robert HERRMANN

L'Etat

Représenté par le Préfet
de la Région et du Département
Délégué territorial de L'ANRU

La Ville de Lingolsheim

représentée par son Maire

Stéphane BOUILLON

Yves BUR

Le Département du Bas-Rhin

représentée par son Président

La Région Alsace

représentée par son Président

Guy-Dominique KENNEL

Philippe RICHERT

**L'Office Public d'Habitat de
l'Eurométropole de Strasbourg,
CUS Habitat**

représenté par son Directeur général

La Caisse de Dépôts et de Consignations

représentée par son Directeur régional

Bernard MATTER

Gil VAUQUELIN

L'Association Foncière Logement

représentée par son Président

Pierres et Territoires de France-Alsace

représenté par son Président

Bruno LUCAS

Jean-Luc LIPS

**Habitat des Salariés d'Alsace
Groupe DOMIAL**

représenté par le Président du Directoire

Marc SCHAEFFER