



Commission du développement des territoires

2221 - Développement local urbain

Actualisation de la participation financière du Département au programme de renouvellement urbain du quartier des Hironnelles à Lingolsheim dans le cadre de l'avenant de sortie de la convention

Rapport n° CP/2015/69

Service gestionnaire :

Service développement local et urbain - Cellule politiques urbaines

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de soumettre à l'approbation de l'assemblée départementale l'avenant de sortie de la convention signée avec l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) concernant le quartier des Hironnelles à Lingolsheim. Cet avenant met à jour la participation financière du Département aux projets figurant au contrat dans la limite de l'enveloppe globale de 2 154 912 euros pour la période 2007-2017.

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

Le PNRU1, programme national de requalification des quartiers d'habitat social commencé en 2004, est en cours d'achèvement.

Sur les dix dernières années, la démolition de 145 831 logements sociaux a été compensée par une reconstitution de l'offre (140 438 logements construits). La réhabilitation de 319 160 logements et la résidentialisation de 356 663 logements ont été accompagnées par des équipements publics et des aménagements urbains, ainsi que des démarches de revitalisation de l'activité économique et commerciale.

Au 1^{er} octobre 2014, 398 conventions étaient signées, représentant 46 milliards d'euros de travaux, dont 12 milliards de subventions de l'ANRU sur les 20 milliards prévus.

2. L'engagement du Conseil Général en faveur de la rénovation urbaine

Le Conseil Général s'est engagé volontairement dès 2005 dans le conventionnement pour accélérer la rénovation urbaine en faveur des quartiers du Neuhof, de la Meinau-Canardière, du quartier des Hironnelles à Lingolsheim et de celui de HautePierre.

Au 1^{er} janvier 2015, le Conseil Général a d'ores et déjà engagé 91% des 29,2 M€ prévus, dont près de 80 % sont déjà payés.

Quartiers	Part CG contrat (en M€)	Montant engagé (en M€)	Montant payé (en M€)
Neuhof 2004-2014	10,32	9,41	7,84
Meinau 2006-2014	7,72	6,92	5,42
Hirondelles 2007-2014	2,15	1,81	1,47
HautePierre 2009-2014	9,02	8,24	6,43
Total en M€	29,21	26,37	21,17
Taux de réalisation		90 %	80 %

Le Conseil Général est sollicité pour valider l'avenant de clôture en faveur du quartier des Hirondelles à Lingolsheim.

Les propositions d'évolutions respectent le montant de l'enveloppe globale départementale de 2,15 M€ pour ce quartier. La fongibilité par famille (habitat, équipements publics, voiries) permet d'ajuster les engagements à l'évolution des projets.

3. Le PRU des Hirondelles à Lingolsheim

3.1. Rappel du projet initial

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

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

La convention initiale de rénovation, signée le 21 octobre 2007 a donc eu pour objectifs principaux de :

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

3.2 Un quartier en voie de transformation

Le périmètre d'intervention ciblé (une dizaine d'hectares, soit celui de la ZUS) et la durée assez longue de l'effort public permettent désormais de constater une réelle transformation du quartier :

- le tramway mis en service en avril 2008 et la restructuration des lignes de bus ont permis de relier plus directement la ZUS à l'agglomération ;
- la résidentialisation de 309 logements et la démolition puis la reconstruction de 419 logements locatifs sociaux (dont 268 hors ZUS) ;
- des locaux neufs destinés à l'accueil d'activités en pied d'immeubles ont été achevés mais restent encore peu occupés ;

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

3.3 Un avenant de sortie visant à renforcer et conforter le PRU

Depuis sa signature le 21 octobre 2007, la convention initiale a été modifiée par trois avenants. Cet avenant de clôture permet de procéder à un certain nombre d'actualisations (suppressions d'opérations, calendrier, montage financier...). Il s'inscrit ainsi dans la continuité du PRU initial sans transformation remarquable mais permettant des modifications techniques incontournables.

Une opération nouvelle d'envergure permettra d'achever ce programme : la démolition des immeubles situés aux 4, 6 et 8 rue Jean Monnet (anciennement rue des Hirondelles). De graves défauts de construction ont obligé le bailleur à étayer cet ensemble immobilier et à organiser le relogement en septembre 2014. Cette démolition prévue en 2017 entraînera une reconstitution de l'offre pour 161 logements.

A l'issue du PRU, ne subsisteront que 148 logements anciens dans une ZUS qui n'aura bientôt plus de raison d'être. Ces logements sont en effet promis à une opération isolée après 2017, dans le cadre du PNPRU2.

4. Incidences financières de l'avenant de sortie pour le Conseil Général

L'engagement du Conseil Général pour la rénovation urbaine à Lingolsheim est à hauteur de 2,15 M€ au lieu des 2,34 M€ prévus dans la convention en cours. La fongibilité par famille (habitat, équipements publics, voiries) permet d'ajuster les engagements à l'évolution des projets.

L'opération nouvelle de démolition, située rue Jean Monnet, sera financée par le Conseil Général pour un montant de 330 000€ sur la base du redéploiement des reliquats de crédits provenant des autres opérations.

C'est pourquoi la participation de la collectivité départementale augmente sensiblement sur le volet habitat, alors qu'une baisse corrélative est notée sur les autres volets (voir en annexe les tableaux financiers correspondants).

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 s'imposerait aux parties et la convention serait résiliée de plein droit pour ce qui concerne le Conseil Général. L'article 5.7 de la convention ci-jointe précise que dans cette hypothèse, les engagements pris par le Conseil Général cesseraient leurs effets.

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


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

- approuve l'avenant de sortie n°4 à la convention de rénovation urbaine du quartier Tiergertel-Hirondelles de Lingolsheim, portant sur la période 2007-2017, et fixe la participation maximale du Département à 2 154 912 euros ;

- *approuve les engagements financiers selon la répartition par famille d'opérations, conformément au tableau de synthèse annexé ;*
- *autorise son président à signer l'avenant de sortie annexé à la présente délibération.*

Strasbourg, le 16/02/15

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Guy-Dominique KENNEL