

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU

AVENANT N° 6

AVENANT DE SORTIE DE CONVENTION ANRU



*Le prolongement de l'avenue de Normandie et ses voies en site propre
(Ville et Eurométropole de Strasbourg)*

AVENANT N° 6 Avenant de sortie

A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG SUR LE QUARTIER DE LA MEINAU





SOMMAIRE

Article 1 : Parties à l'avenant.....	3
Article 2 : Identification de la convention initiale.....	4
Article 3 : Modifications successives	4
Article 4 : Objet de l'avenant	5
Article 5 : Modifications de la convention initiale.....	10
Article 7 : Date d'effet et mesure d'ordre.....	16
Article 8 : Annexes	16

Article 1 : Parties à l'avenant

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, établissement public industriel et commercial de l'Etat, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 453 678 252 , dont le siège est à Paris (6e), 69 bis rue de Vaugirard, 75 006 Paris, ci- après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par Nicolas GRIVEL, Directeur général,

Et

L'Etat, représenté par Stéphane BOUILLON, Préfet de la Région Alsace, Préfet du Bas-Rhin ;

Et

La Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg le 1^{er} janvier 2015), représentée par Robert HERRMANN, Président, ci-après ci- après dénommée porteur du projet ;

Et

La Ville de Strasbourg, représentée par Roland RIES, Sénateur-Maire ;

Le Conseil général du Bas-Rhin représenté par Guy-Dominique KENNEL, Président ;

La Région Alsace représentée par Philippe RICHERT, Président ;

La Caisse des dépôts et consignation représentée par Gil VAUQUELIN, Directeur régional ;

ci-après dénommés les co-financeurs

Et

CUS Habitat, OPH de l'Eurométropole de Strasbourg représentée par Bernard MATTER, Directeur général ;

La Société immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), représentée par Richard MISTLER, Directeur général ;

Habitation Moderne, représentée par Jean-Bernard DAMBIER, Directeur général ;

Habitat de l'III, représenté par Laurent KOHLER, Directeur général ;

Pierres et territoires de France - Alsace, représenté par Jean-Luc LIPS, Président ;

La SCI Schutterlin, associant la SIBAR et Pierres et Territoires, représentée par Jean-Luc LIPS, Président ;

DOMIAL/ Habitat des salariés d'Alsace, représenté par Marc SCHAEFFER, Président du Directoire ;

Le Nouveau logis de l'Est, représenté par Philippe BLECH, Directeur général ;

Foncière logement, représentée par Bruno LUCAS, Président ;

L'association Art Puissance Art, représentée par Jean-Bruce WEBER, Président ;

La SCI Strasbourg Eurométropole Accession, représentée par Christophe GLOCK, Directeur général (Habitation Moderne, CUS Habitat et Pierres & Territoires)

ci-après dénommés les maîtres d'ouvrages

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Avenant n°6 à la convention de rénovation urbaine

1. Meinau-Canardière, Strasbourg mai 2015

Page - 3 -

Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluriannuelle de la Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg le 1^{er} janvier 2015) sur le quartier de la Meinau – Canardière signée le 11 décembre 2006.

Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	05/2009	Simplifié	Avenant à montant constant : <ul style="list-style-type: none">- définissant plus complètement la reconstitution de l'offre de logements sociaux hors site et introduisant une nouvelle maîtrise d'ouvrage ;- appliquant la règle de fongibilité (validée en février 2009) ;- corrigeant les plans de financements ;- modifiant marginalement les programmes de réhabilitations et de résidentialisations ;- changeant de maître d'ouvrage certaines opérations.
2	12/06/2009	Plan de relance	Avenant qui abonde le montant de participation de l'ANRU de 1 036 750€ et concerne des opérations existantes ou nouvelles relatives à : <ul style="list-style-type: none">- la création de logements sociaux ;- la réhabilitation sur le secteur Corse ;- l'amélioration de la qualité de service sur le patrimoine SIBAR ;- des opérations d'aménagement d'espaces publics.
3	22/03/2011	Simplifié	Avenant à montant constant déterminant l'identité des 4 maîtres d'ouvrage d'opérations en accession sociale bénéficiant des subventions ANRU figurant dans le tableau financier
4	07/10/2011	Avenant d'étape	Avenant visant à la mise en conformité de la convention initiale signée le 11 décembre 2006 avec la convention type validée par le Conseil d'administration de l'ANRU le 28 Avril 2010 : <ul style="list-style-type: none">- modification du programme de démolitions ;- modification du programme de construction de LLS ;- modification du programme de construction de logements locatifs libres (Action Logement) et repositionnement géographique (+ 26 logements) sur les terrains n° 14 et 22 ;- modification du programme de réhabilitations consécutivement à la modification du programme de démolitions:- programme de résidentialisations : identique au programme de réhabilitations sauf immeubles CUS Habitat n° 16/18/20/22 avenue de Normandie et n°1 à 11 rue Hoepffner non résidentialisés ;- modification du programme d'aménagement d'espaces publics ;- modification du programme d'équipements et locaux associatifs:- modification du programme d'équipements commerciaux ;- ajustement du montant de subventions ANRU sur la famille

			<p>accession sociale en fonction de la typologie des logements;</p> <ul style="list-style-type: none"> - redéploiement d'économies réalisées sur des opérations terminées ou en cours (toutes familles) ; - modification du calendrier : prolongation de la convention de 18 mois amenant une date de démarrage des dernières opérations figurant dans l'annexe financière au plus tard le 30 juin 2013.
5	12/08/2013	Simplifié	<p>Avenant visant à la mise en conformité de la convention initiale signée le 11 décembre 2006 avec la convention type validée par le Conseil d'administration de l'ANRU le 25 mai 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification du programme de démolition de la tour n°1 rue Schulmeister - modification du programme de construction de logements sociaux - modification du programme de réhabilitations - modification du programme de résidentialisations - modification du programme d'espaces publics - modification du programme d'équipements et locaux associatifs - modification du programme d'intervention sur les locaux commerciaux et artisanaux - modification du programme d'intervention sur l'habitat privé - modification de la famille ingénierie et conduite de projet - modification du calendrier de validité de la convention à l'échéance du 31 décembre 2014.

Article 4 : Objet de l'avenant

L'avenant de sortie de la convention ANRU du quartier de la Meinau porte sur les modifications ci-après :

- **Modification du programme de démolition avec l'optimisation du plan de financement d'une opération et l'ajout d'une opération :**
 - Démolition de la tour 1 rue Schulmeister sous maîtrise d'ouvrage de CUS Habitat. Cette opération, introduite à la convention ANRU Meinau-Canardière à l'occasion de l'avenant n°5, n'avait en effet pu bénéficier d'un plan de financement optimisé compte tenu du montant des crédits redéployables au moment de sa conclusion ;
 - Démolition du 10 rue Imbs, représentant 8 logements propriété de CUS Habitat dans le secteur Weeber-Imbs, identifié comme secteur prioritaire par le bailleur et les habitants au cours des différentes concertations intervenues. La démolition de cette cage d'escalier permettra de créer une trame viaire lisible en vue d'une rétrocession de la voirie à l'Eurométropole ;
- **Modification du programme de construction de logements locatifs sociaux :**
 - Reconstitution de l'offre locative sociale démolie sur site pour 2 logements (2 PLUS) au 49 avenue de Normandie, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Reconstitution de l'offre locative sociale démolie hors site pour 6 logements :
 - 4 PLAI à Geispolsheim, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - 2 PLUS à Geispolsheim, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat.

- **Modification du programme de réhabilitations : suppression de trois opérations sous maîtrise d'ouvrage de la SIBAR et introduction de deux opérations sous maîtrise d'ouvrage CUS Habitat sur le secteur Weeber-Imbs :**
 - Suppression de l'opération de réhabilitation du bâtiment C1 ;
 - Suppression de l'opération de réhabilitation des bâtiments B et B1 ;
 - Suppression de l'opération de réhabilitation du bâtiment C ;
 - Création d'une opération de restructuration de 32 logements portant sur les entrées suivantes : 2 à 8 rue Eugène Imbs
 - Création d'une opération de réhabilitation de 144 logements portant sur les entrées suivantes : 1-3 rue Arthur Weeber, 2-4-6-8 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 10-12-14-16 rue Arthur Weeber et 21-23 rue Schulmeister.

- **Modification du programme de résidentialisations : introduction de deux opérations sous maîtrise d'ouvrage CUS Habitat sur le secteur Weeber-Imbs :**
 - Création d'une opération de résidentialisation de 48 logements portant sur les entrées suivantes : 2 à 8 rue Eugène Imbs et 1-3 rue Arthur Weeber
 - Création d'une opération de résidentialisation de 128 logements portant sur les entrées suivantes : 2-4-6-8 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 10-12-14-16 rue Arthur Weeber et 21-23 rue Schulmeister.

- **Modification du programme d'espaces publics :**
 - Intégration de la fongibilité validée en novembre 2014, portant sur six opérations sous maîtrise d'ouvrage de la CUS (devenue Eurométropole de Strasbourg le 1^{er} janvier 2015) et sept opérations sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Strasbourg :
 - Création de l'avenue de Normandie prolongée (Ville et Communauté urbaine de Strasbourg devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) ;
 - Elargissement et réaménagement de la rue Brion (Ville et Communauté urbaine de Strasbourg devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) ;
 - Réaménagement de la rue de Picardie (Ville et Communauté urbaine de Strasbourg devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) ;
 - Réaménagement de la rue du Rhin Tortu tranche 3 - Weydmann-Picardie (Ville et Communauté urbaine de Strasbourg devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) ;
 - Réaménagement de la rue du Rhin Tortu tranche 4 - Picardie-Meinau (Ville et Communauté urbaine de Strasbourg devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) ;
 - Restructuration de la place de l'Île-de-France (Ville et Communauté urbaine de Strasbourg devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) ;
 - Réaménagement du square de la Peupleraie tranche 2 (Ville de Strasbourg)
 - Suppression d'une opération de voirie en vue de sa fongibilité avec la nouvelle opération introduite dans le cadre de l'avenant de sortie :
 - Réaménagement de la rue Schulmeister tronçon Nord, maîtrise d'ouvrage de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) ;
 - Introduction d'un nouvel ensemble d'opérations d'espaces publics comprenant :
 - Réaménagement de l'avenue de Normandie en préfiguration de l'arrivée du Bus à haut niveau de service (BHNS), maîtrises d'ouvrage de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - Réaménagement de la rue Schulmeister tronçon Nord, maîtrises d'ouvrage de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- Réaménagement de la rue Arthur Weeber et amorce de son prolongement vers le Sud en accompagnement des opérations de démolition, réhabilitations et résidentialisations programmées par CUS Habitat sur le secteur, maîtrises d'ouvrage de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - Aménagement d'un parking public de proximité sur le terrain libéré par la démolition de la tour 33 avenue de Normandie, destiné aux équipements et commerces existants et projetés dans le secteur, maîtrise d'ouvrage de la Ville de Strasbourg.
- **Modification du programme d'équipements et locaux associatifs :**
 - Changement de maîtrise d'ouvrage pour deux opérations :
 - Relocalisation de la régie de quartier Meinau services qui passe d'une maîtrise d'ouvrage initiale de la régie de quartier « Meinau Services » à celle de Domial au sein de l'opération mixte logements-activités « Green Parc » située à l'angle de la rue du Rhin Tortu et de l'avenue de Normandie ;
 - Relocalisation du Playgroup, jardin d'enfants bilingue, qui passe de maîtrise d'ouvrage SIBAR à maîtrise d'ouvrage CUS Habitat.
- **Modification du programme d'aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux :**
 - Suppression d'une ligne d'opération :
 - Suppression de la ligne de réserve introduite à l'avenant n°5 portant sur l'intervention sur les commerces de la Meinau-Canardièrre ;
- **Modification du programme d'intervention sur l'habitat privé : ajustement de la prime ANRU sur une opération de construction de logements en accession sociale :**
 - Suite aux dernières évolutions du programme, l'opération Green Parc portée par Domial est amenée à bénéficier de primes à l'accession sociale de l'ANRU à hauteur de 130 000 € à la place de 136 000 € inscrits à l'annexe financière suite à la conclusion de l'avenant n°5.
 - Introduction d'une nouvelle opération de création de logements en accession sur le terrain n°22 libéré par la démolition de la tour 33 avenue de Normandie dont la cession à la Foncière logement était initialement prévue à la convention. Suite à une consultation infructueuse auprès des filiales d'Action logement, il est proposé de réaliser sur ce terrain un programme mixte porté par une SCI en cours de création qui portera sur la construction de locaux d'activités et d'équipements ainsi que de 35 à 40 logements auxquels il est proposé d'affecter une prime de 10 000 € par logement sur un total de 35 logements afin de favoriser l'accession sociale à la propriété.
- **Réaffectation de subventions non mobilisées de l'ANRU issues des conventions de la Meinau et de HautePierre :**
 - montant de subvention ANRU convention Meinau : 2 967 448.57 €, ainsi que 115 071.08 € de fongibilité sur des opérations de l'Eurométropole et 57 483.74 € de fongibilité sur des opérations de la Ville de Strasbourg
 - montant de subvention ANRU convention HautePierre : 1 908 205.04 €
- **Fixation des dates limites de demande de 1^{er} acompte et de solde.**
- **Demandes de prorogation de délai pour les demandes de DAS initiales et de 1^{er} acompte pour les opérations suivantes :**
 - Démolition tour 1 rue Schulmeister, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Démolition du 10 rue Imbs, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;

- Reconstitution de deux logements sociaux au 49 avenue de Normandie, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Reconstitution de six logements sociaux à Geispolsheim, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Reconstitution de l'offre hors site de 12 logements ZAC Etoile ZD1, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Restructuration de 32 logements sur le secteur Weeber-Imbs, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Réhabilitation de 144 logements sur le secteur Weeber-Imbs, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Réhabilitation des 48 logements adressés aux n°35 à 45 avenue de Normandie, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Résidentialisation des immeubles adressés aux n°35 à 45 avenue de Normandie, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Résidentialisation de 176 logements sur le secteur Weeber-Imbs, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Réaménagement d'espaces publics (avenue de Normandie, rue Schulmeister tronçon Nord, parking de proximité terrain 22), maîtrises d'ouvrage Ville et Eurométropole de Strasbourg ;
 - Réaménagement de la place de l'Ile-de-France, maîtrises d'ouvrage de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg le 1^{er} janvier 2015) ;
 - Relocalisation du Playgroup, maîtrise d'ouvrage CUS Habitat ;
 - Résidentialisations des bâtiments B et B1 adressés aux 70-72 et 74-76 route de la Meinau, maîtrise d'ouvrage SIBAR (courrier d'accord de prorogation du 30 décembre 2014) ;
 - Résidentialisations des bâtiments C et C1 adressés aux 23 à 31 avenue de Normandie, maîtrise d'ouvrage SIBAR.
- **Demandes de prorogation de délai au 30 juin 2020 pour les demandes de solde pour les opérations suivantes :**
 - Démolition 10 rue Eugène Imbs – CUS Habitat
 - Restructuration 32 logements secteur Weeber-Imbs – CUS Habitat
 - Réhabilitation 144 logements secteur Weeber-Imbs – CUS Habitat
 - Résidentialisation 176 logements secteur Weeber-Imbs – CUS Habitat
 - Réaménagement des espaces publics (dont rue Arthur Weeber) – Eurométropole de Strasbourg
 - Réaménagement des espaces publics (dont rue Arthur Weeber) – Ville de Strasbourg
- **Demande de pré-conventionnement pour les nouvelles opérations :**
L'ensemble des maîtres d'ouvrage introduisant de nouvelles opérations dans le cadre de l'avenant de sortie de convention sollicitent le pré-conventionnement :
 - Eurométropole de Strasbourg
 - Ville de Strasbourg
 - CUS Habitat
 - Domial
 - SCI Strasbourg Eurométropole accession

La signature de l'avenant de sortie dans les meilleurs délais reste l'objectif des partenaires.

- **Ajustement des plans de financement sur 69 opérations :**

n°241.4201140.01.0001.001	Démolition 5 rue de Franche Comté (SIBAR)
n°421.4201140.01.0001.002	Démolition 2 à 16 rue Schulmeister (SIBAR)
n°241.4201140.01.0002.005	Démolition 28 avenue de Normandie (CUS Habitat)
n°241.4201140.01.0002.006	Démolition 30/32 et 34/36 rue de Picardie (CUS Habitat)
n°241.4201140.01.0002.008	Démolition 24 à 26 avenue de Normandie (CUS Habitat)
n°241.4201140.01.0002.010	Démolition 11/13 rue Schulmeister (CUS Habitat)
n°241.4201140.01.0002.011	Démolition 33 avenue de Normandie (CUS Habitat)
n°241.4201140.01.0002.012	Démolition 1 rue Schulmeister (CUS Habitat)
n°241.4201140.02.0001.002	Construction 42 PLUS terrain 16 (SIBAR)
n°241.4201140.02.0001.005	Construction 5 PLUS rue des Prés Lingolsheim (SIBAR)
n°241.4201140.02.0001.007	Construction 6 PLUS rue des Prés Lingolsheim (SIBAR)
n°241.4201140.02.0001.009	Construction 15 PLUS 12 rue de Klingenthal Stg (SIBAR)
n°241.4201140.02.0001.011	Construction 8 PLUS rue de l'Etang Plobsheim (SIBAR)
n°241.4201140.02.0001.013	Construction 33 PLUS quai des Alpes Strasbourg (SIBAR)
n°241.4201140.02.0001.017	Construction 11 PLUS rue du Mal Foch Geispolsheim (SIBAR)
n°241.4201140.02.0002.02	OPR Construction 39 PLUS CD terrain 4 (CUS Habitat)
n°241.4201140.02.0002.004	Construction 48 PLUS CD terrain 7 (CUS Habitat)
n°241.4201140.02.0002.007	Constr. 23 PLUS-15 PLAI-4 PLUS CD terrain 17 (CUS Habitat)
n°241.4201140.02.0002.008	Construction 13 PLUS CD terrain 21 (CUS Habitat)
n°241.4201140.02.0002.017	Construction 27 PLUS 6 rue du Rieth Stg (CUS Habitat)
n°241.4201140.02.0002.022	Construction 19 PLUS-19 PLAI site Murhof Stg (CUS Habitat)
n°241.4201140.05.0001.001	Réhabilitation secteur Weydmann tranche 1 (CUS Habitat)
n°241.4201140.05.0001.002	Réhabilitation secteur Weydmann tranche 2 (CUS Habitat)
n°241.4201140.05.0001.003	Réhabilitation secteur Corse tranche 3 (CUS Habitat)
n°241.4201140.05.0001.004	Réhabilitation secteur Loucheur tranche 4 (CUS Habitat)
n°241.4201140.05.0001.005	Réhabilitation secteur Loucheur tranche 5 (CUS Habitat)
n°241.4201140.05.0001.006	Réhabilitation secteur Hoepffner tranche 6 (CUS Habitat)
n°241.4201140.05.0001.007	Réhabilitation secteur Normandie tranche 7 (CUS Habitat)
n°241.4201140.05.0002.001	Réhabilitation bâtiment F, 3-5-7 avenue de Normandie (SIBAR)
n°241.4201140.05.0002.002	Réhabilitation bâtiments E et D, 9-21 av. Normandie (SIBAR)
n°241.4201140.06.0001.002	Résidentialisation secteur Corse tranche 3 (CUS Habitat)
n°241.4201140.06.0001.004	Résidentialisation secteur Loucheur tranche 5 (CUS Habitat)
n°241.4201140.06.0002.001	Résidentialisation bâtiment F / 3-5-7 av. Normandie (SIBAR)
n°241.4201140.06.0002.002	Résidentialisation bât. E et D, 9-21 av. Normandie (SIBAR)
n°241.4201140.08.0001.001	Restructuration voirie secteur Loucheur (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.002	Restructuration voirie secteur Hoepffner (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.003	Création avenue de Normandie prolongée (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.005	Elargissement et réaménagement rue Brion (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.006	Réaménagement rue de Picardie (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.009	Réaménagement de la rue du Baggersee (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.010	Réaménagement rue du Rhin Tortu T1&T2 (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.014	Réaménagement rue du Rhin Tortu T3 (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.015	Réaménagement rue du Rhin Tortu T4 (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.016	Réaménagement de la place de la Meinau (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.019	Restructuration place de l'Île-de-France (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0001.020	Réaménagement rue de la Canardière Est (Eurométropole)
n°241.4201140.08.0002.006	Création d'une nouvelle voirie (SIBAR)

n°241.4201140.08.0003.001	Espaces extérieurs du pôle équipements (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.08.0003.003	Création avenue de Normandie prolongée (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.08.0003.005	Elargissement et réaménagement rue Brion (Ville de Stg)
n°241.4201140.08.0003.006	Réaménagement rue de Picardie (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.08.0003.015	Square de la Peupleraie tranche 2 (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.08.0003.019	Traversées piétonnes parc Schulmeister (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.08.0003.022	Réaménagement rue du Rhin Tortu T3 (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.08.0003.023	Réaménagement rue du Rhin Tortu T4 (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.08.0003.027	Restructuration place de l'Ile-de-France (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.09.0006.001	Restructuration centre médico social (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.09.0009.001	Création d'une nouvelle chaufferie (CUS Habitat)
n°241.4201140.09.0013.001	Restructuration multi accueil petite enfance (Ville de Stg)
n°241.4201140.11.0001.001	Accession sociale 26 logements terrain 12 (SCI Schutterlin)
n°241.4201140.11.0003.001	Accession sociale 20 logements rue du Kritt (Habitat de l'III)
n°241.4201140.11.0004.001	Accession sociale 11 logements rue de Savoie (PTFA)
n°241.4201140.11.0005.001	Accession sociale 17 logements rue du Rhin Tortu (Domial)
n°241.4201140.12.0001.001	Mission chef de projet (Eurométropole)
n°241.4201140.12.0001.008	Communication et démocratie participative 2009-2012
n°241.4201140.12.0001.011	Etude commerces (Eurométropole)
n°241.4201140.12.0002.001	Conduite de projet (CUS Habitat)
n°241.4201140.12.0002.002	MOS relogement (CUS Habitat)
n°241.4201140.12.0004.001	Projet culturel Trait d'union 2013 (Art puissance art)

- **Modification des maîtrises d'ouvrage Communauté urbaine de Strasbourg en Eurométropole de Strasbourg suite au changement de dénomination intervenu au 1^{er} janvier 2015.**

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 figurant à l'article 5.6. ci-après par avenant n°4 et avenant de sortie :

MODIFICATION AVENANT 4 SIGNE LE 7 OCTOBRE 2011

Article 5.6 : L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière Logement » – est modifié 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.

Les cessions des contreparties 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.

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 de 2 terrains situés en ZUS Meinau – Canardière rue Schulmeister. L'identification de ces terrains est détaillée dans l'annexe A (caractéristiques et plan). Cette annexe précise également les conditions de cession et de réalisation des contreparties.

Au total, les contreparties cédées représentent 14 522 m² SHON, soit 17,4 % de la SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet. La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16).

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

	Terrains 14 (2)	Terrain 22 (2)
Adresse	Rue Schulmeister	Rue Schulmeister
Situation en ZUS ? (oui/non)	oui	oui
Propriétaire(s) du terrain	SIBAR	CUS Habitat
Utilisation du terrain avant signature de la convention	Logements locatifs sociaux (démolis en 2010)	Logements locatifs sociaux (démolition proposée dans le présent avenant et programmée pour fin 2013)
Surface du terrain (m²)	Environ 4 934 m ² (arpentage en cours)	Environ 5436 m ² (arpentage en cours)
SHON (m²)	7 441 m ²	7 080m ²
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2 ^e semestre 2011	1 ^{er} semestre 2014
Références cadastrales	Arpentage en cours	Arpentage en cours
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1)	Immeubles collectifs 100 logements	Immeuble collectif 94 logements
*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 leurs typologies.

(2) Caractéristiques des opérations précisées en Annexe A

Avenant n°6 à la convention de rénovation urbaine

1. Meinau-Canardière, Strasbourg mai 2015

Page - 11 -

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.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent 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.

MODIFICATION AVENANT DE SORTIE

Article 5.6 : L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière logement » – est modifié 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.

En annexe de la convention quadripartite signée avec l'Etat, l'ANRU, l'UESL / Action Logement et l'AFL le 14 janvier 2014, Foncière logement a arrêté la liste des opérations qu'elle pourra réaliser sur la période 2013-2015.

Pour les autres terrains, conformément à la convention quadripartite, les filiales des associés collecteurs de l'UESL, aussi appelés « opérateurs d'Action Logement », sont prioritaires pour se positionner comme opérateurs sur ces parcelles.

Ainsi, à l'issue du processus de concertation, la dévolution des contreparties est mise à jour selon les tableaux suivants :

	Terrain 14	Terrain 22	
Destinataire	Foncière logement / Icade	SCI Strasbourg Eurométropole Accession	Ville de Strasbourg
Adresse	Rue Schulmeister	Avenue de Normandie	
Situation en ZUS ? (oui/non)	oui	oui	
Propriétaire(s) du terrain	SIBAR	CUS Habitat	
Utilisation actuelle du terrain	Logements locatifs sociaux (démolis en 2010)	Logements locatifs sociaux (démolis en 2014)	Parking
Surface du terrain (m²)	4 681 m ²	3 510 m ²	1 082 m ²
SHON (m²)	4 780 m ²	2 800 m ²	
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	1 ^{er} semestre 2015	2016-2017	2016-2017
Références cadastrales	section EX n° 493	section EZ n° 280, 90 et 266	
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1) *Nombre de logements individuels *Nombre de logements collectifs	Immeubles collectifs 57 logements	Immeubles collectifs 40 logements en accession sociale sécurisée	Un parking public
Prix de vente du foncier	Euro symbolique	540 000 €	Euro symbolique (espace public)

(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.

Article 5.6.1 - Condition de dévolution des terrains à Foncière logement :

Le terrain 14 est dévolu à Foncière logement.

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 : Quartier de la Meinau, terrain n°14, rue Schulmeister.

Au total, les contreparties cédées représentent : 10,7% des m² SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet.

La non cession des contreparties à Foncière logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16).

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 GAZ/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 par maison ou par immeuble suivant le programme envisagé 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.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent 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 5.6.2 - Condition de dévolution des terrains aux opérateurs d'Action Logement :

Les terrains, objet du présent article 5.6, ne sont pas dévolus aux opérateurs d'Action Logement suite notamment à la consultation infructueuse menée auprès de ces filiales au 1^{er} trimestre 2014.

Article 5.6.3 – Devenir des contreparties pour lesquelles Action Logement renonce à son droit de priorité :

Les contreparties pour lesquelles Action Logement renonce à son droit de priorité sont constituées d'un terrain : Quartier de la Meinau, terrain n°22, avenue de Normandie.

Au total, les contreparties cédées représentent : 6,3% des m² SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet.

Le porteur de projet et le propriétaire actuel s'engagent à réaliser le programme suivant :

- Parking public réalisé par la Ville de Strasbourg (cession à l'euro symbolique)
Logements en accession sociale sécurisée
- Calendrier de réalisation : Travaux 2016 à 2019
- Nom de l'opérateur : SCI Strasbourg Eurométropole Accession.

Modalités de cession du terrain à Strasbourg Eurométropole Accession : le terrain est valorisé au prix de 540 000 € en cohérence avec les prix du marché pour l'accession sociale sécurisée à la propriété (150 € / m² de SP).

Le cas échéant, l'impact de cette valorisation sur le calcul des subventions à verser par l'ANRU ainsi que les modalités financières spécifiques de réalisation de ces programmes sont détaillées dans l'article 4 de la convention.

Article : Date d'effet et mesure d'ordre

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

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

Article 8 : Annexes

ANNEXE A :	Exposé des motifs
ANNEXE B :	Détail des modifications financières apportées à la convention ANRU et synthèse financière
ANNEXE C :	Fiches détaillées des opérations modifiées ou créées dans le cadre de l'avenant n°6
ANNEXE D :	Nouvelle annexe financière à la convention ANRU. Le code couleur du tableau financier est le suivant : <ul style="list-style-type: none">• ligne rouge : opération modifiée• ligne verte : opération supprimée• ligne bleue : opération nouvelle
ANNEXE E :	Tableaux d'identification des reliquats et redéploiements de subventions par cofinanceur
ANNEXE F :	Chiffres-clés de la Rénovation urbaine dans l'agglomération strasbourgeoise
ANNEXE G :	Cartographie des perspectives NPNRU Neuhof-Meinau (démarche PSL)
ANNEXE H :	Données socio-démographiques du secteur Weeber-Imbs
ANNEXE I :	Plan de situation des opérations terrains n°14 et n°22 figurant à l'article 5.6 de l'avenant de sortie
ANNEXE J :	Prescriptions urbaines Verdier Tappia / Eliane Houillon

Le présent avenant est établi en 17 exemplaires originaux,

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine
Nicolas GRIVEL, Directeur Général

L'Eurométropole de Strasbourg
Robert HERRMANN, Président

Pour l'Etat
Stéphane BOUILLON, Préfet de la Région Alsace, Préfet du Bas-Rhin

La Ville de Strasbourg
Roland RIES, Sénateur – Maire

Le Conseil Général du Bas-Rhin
Guy-Dominique KENNEL, Président

La Région Alsace
Philippe RICHERT, Président

La Caisse des Dépôts et Consignation
Gil VAUQUELIN, Directeur Régional

Foncière Logement
Bruno LUCAS, Président

CUS Habitat
Bernard MATTER, Directeur Général

La Société immobilière du Bas-Rhin
Richard MISTLER, Directeur Général

Habitation moderne
Jean-Bernard DAMBIER, Directeur Général

DOMIAL/ HSA
Marc SCHAEFFER, Président du Directoire

Pierres et territoires de France et SCI Schutterlin
Jean-Luc LIPS, Président

Habitat de l'III
Laurent KOHLER, Directeur Général

Le Nouveau logis de l'Est
Philippe BLECH, Directeur général

Art puissance art
Jean-Bruce WEBER, Directeur Général

La SCI Strasbourg Eurométropole Accession
Christophe GLOCK, Directeur général

Signé à Strasbourg le

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU

Avenant n° 6

- ANNEXE A - Exposé des motifs



Crédit photo : Eurométropole / MRW 2014

*Le prolongement de l'avenue de Normandie et ses voies en site propre
(Ville et Eurométropole de Strasbourg)*



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
LOCALISATION DU PRU MEINAU-CANARDIERE	4
CITE DE LA CANARDIERE : ETAT EXISTANT EN 2005 ET ETAT PROJETE EN 2015	5
LES CHIFFRES CLES DU PRU DE LA MEINAU-CANARDIERE (AVENANT 5)	6
OBJET DE L'AVENANT DE SORTIE DE CONVENTION ANRU	6
<u>PARTIE I - AVANCEMENT GLOBAL DU PRU</u>	9
SECTEUR ILE DE FRANCE	10
SECTEUR WEYDMANN- WEEBER	12
SECTEUR CORSE-BAGGERSEE-FISCHART	13
SECTEUR HOEPFFNER-LOUCHEUR	14
SECTEUR CENTRE EQUIPEMENTS	16
RECONSTITUTION HORS SITE	17
MISE EN ŒUVRE DES RELOGEMENTS	17
LE DEVELOPPEMENT ET LE SOUTIEN AU COMMERCE DE PROXIMITE	19
MISE EN ŒUVRE DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI	20
LA COMMUNICATION ET LA CONCERTATION	22
LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE (GUP)	23
<u>PARTIE II - ELEMENTS DE BILAN DU PNRU1 ET PERSPECTIVES</u>	25
ELEMENTS DE BILAN DU PNRU1 A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION	26
LA DEMARCHE DE PLAN STRATEGIQUE LOCAL (PSL)	32
ELEMENTS DE BILAN DE LA RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU ET PERSPECTIVES	34
<u>PARTIE III - PRESENTATION DE LA PROGRAMMATION DE L'AVENANT DE SORTIE (AVS)</u>	37
ORIENTATIONS AVS : CONFORTER LES OPERATIONS ENGAGEES EN PREFIGURANT LE NPNRU	38
PRESENTATION DES PRINCIPALES OPERATIONS DE L'AVENANT	38
LES AUTRES MODIFICATIONS PROPOSEES	64
EVOLUTION DES CHIFFRES CLES DU PRU	70
<u>PARTIE IV- AVENANT N° 6 SYNTHESE FINANCIERE</u>	71
ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES DE LA CONVENTION ANRU	72

PREAMBULE

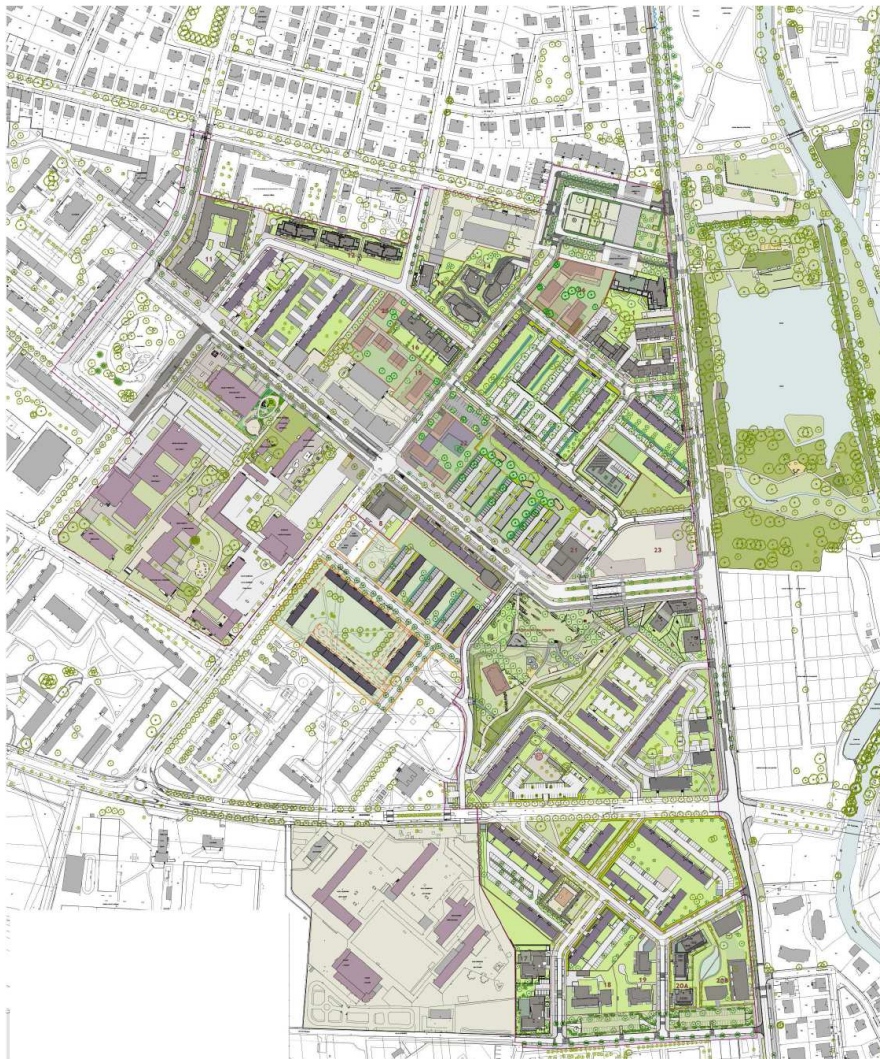
PLAN DE SITUATION DE LA MEINAU-CANARDIERE



CITE DE LA MEINAU-CANARDIERE : ETAT EXISTANT EN 2005



CITE DE LA MEINAU-CANARDIERE : ETAT PROJETE EN 2019
Plan guide du PRU Meinau 2018



Eurométropole de Strasbourg – Verdier-Tappia

Les chiffres-clés du PRU de la Meinau-Canardière (avenant n°5)

- **219 M€ d'investissements publics programmés**, avec 18 % de participation ANRU, 33 % des collectivités et 49 % des bailleurs sociaux
- **816 logements neufs construits dans le périmètre ZUS**, dont 320 logements locatifs aidés, 439 logements en accession, 57 logements en locatif libre (Foncière logement)
- **298 logements sociaux reconstruits hors site**
- **618 logements sociaux démolis**
- **963 logements sociaux réhabilités et résidentialisés**
- **6,6 km de voies créées ou réaménagées**
- **9 hectares de parcs, places et squares, créés et réaménagés**
- **8 850m² de locaux commerciaux et d'activités créés ou restructurés**
- **21 équipements publics et privés rénovés et/ou créés** : LAPE, crèches familiale et collective, halte-garderie et jardin d'enfants, écoles maternelle et élémentaire Jean Fischart et Canardière, Gymnase Fischart, Centre Médico-social, régie de quartier Meinau services, EHPAD et résidence seniors, création d'un réseau de chaleur et de deux chaufferies pour le parc locatif social.

Le présent avenant (n°6) de sortie de la convention ANRU de la Meinau, vise à conforter les transformations majeures engagées dans le périmètre de rénovation urbaine à travers la contractualisation de nouvelles opérations portant sur le parc de logements et les espaces publics n'ayant pas encore bénéficié de la rénovation urbaine.

Les interventions complémentaires proposées dans le cadre de cet avenant de sortie portent sur un ensemble cohérent d'opérations situées au cœur de la cité de la Canardière. Le réaménagement de l'avenue de Normandie assurera le désenclavement du quartier en intégrant la desserte par une ligne de Bus à haut niveau de service (BHNS). Cette nouvelle ligne de transport en commun en site propre renforcera l'attractivité résidentielle et commerciale de la cité de la Meinau. Une opération immobilière mixte d'activités et de logements en accession sociale à la propriété sur le terrain libéré par la démolition de la tour n°33 avenue de Normandie bénéficiera de cette desserte améliorée.



Crédit photo Eurométropole / PRU/ Dorothée PARENT

**Le prolongement de l'avenue de Normandie et ses voies en site propre
(Ville et Eurométropole de Strasbourg)**

L'avenant de sortie vise par ailleurs à engager le renouvellement urbain du secteur Weeber-Imbs à travers une intervention sur 176 logements et la création d'un domaine public faisant défaut depuis la construction de cet ensemble de plus de 500 logements relevant du patrimoine de CUS Habitat. Cette première tranche s'inscrit dans une réflexion d'ensemble ayant vocation à être concrétisée dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU).

Suite à l'avis de la RTP du 19 février 2015, CUS Habitat procèdera à la restructuration de 32 logements (travaux lourds en site inoccupé) et à une réhabilitation de 144 logements ainsi qu'à la résidentialisation de ces 176 logements.



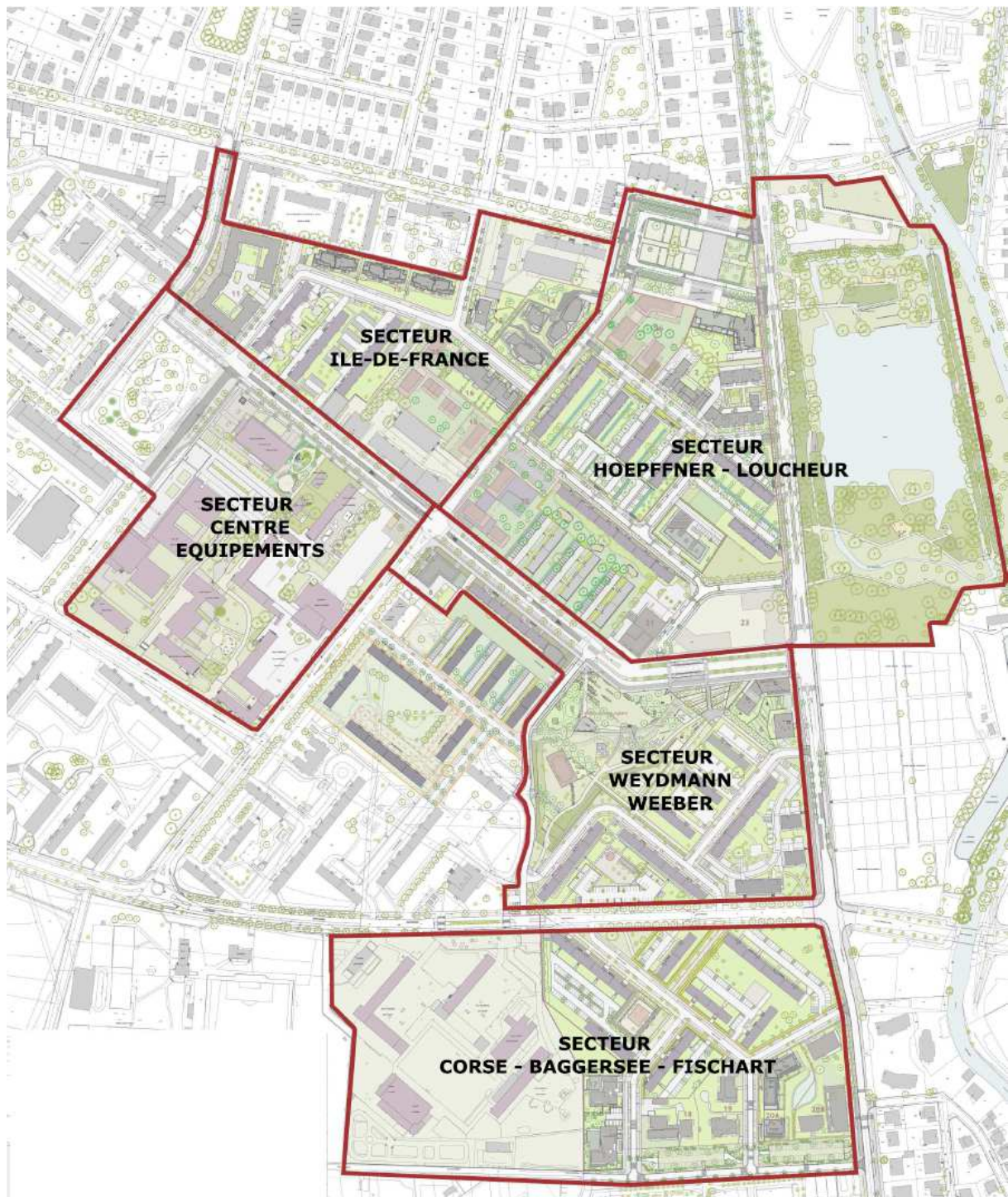
Credit photo Google

Vue aérienne du secteur Weeber-Imbs

L'ensemble de ces opérations représente un engagement complémentaire des maîtres d'ouvrage de 13,4 M€.

PARTIE I

AVANCEMENT GLOBAL DU PRU



Eurométropole de Strasbourg – Verdier-Tappia

LOCALISATION DES SECTEURS D'INTERVENTION
Plan guide du PRU Meinau

En décembre 2014, le PRU est engagé à 93% (133 des 143 opérations programmées à la convention). Le taux de réalisation des opérations est de 82 %, soit 117 opérations d'ores et déjà livrées.

Financièrement, 169 M€ de dépenses ont été engagées, et 154 M€ réalisées (payées) sur le total de l'investissement conventionné de 219 M€.

Au début de l'année 2015, les dernières opérations de la convention ANRU sont en phase d'achèvement et devraient être livrées au courant de l'année 2016. Toutes les opérations conventionnées sont aujourd'hui réalisées ou engagées en phase d'études. Seules trois opérations de réhabilitation portées par la SIBAR dans le secteur Ile-de-France seront réalisées hors convention ANRU pour deux d'entre elles ou annulée pour la dernière (bâtiment C, secteur Ile-de-France) en vue d'une démolition prévue par le bailleur à terme.

Les opérations restant à engager en phase travaux concernent la réhabilitation de 48 logements par CUS Habitat avenue de Normandie, le réaménagement de la place de l'Ile-de-France (Ville et Eurométropole), et les résidentialisations de la SIBAR dans le secteur Ile-de-France.

Ces derniers mois, la transformation physique de la cité de la Canardière s'est concrétisée à travers l'aménagement d'espaces publics majeurs (rue du Rhin Tortu, prolongement de l'avenue de Normandie, place de la Meinau, etc.), ainsi que les nombreux travaux en cours de programmes immobiliers privés et sociaux le long de la rue du Rhin Tortu ou dans le cadre du lotissement du Baggersee.

Au-delà des engagements de la convention ANRU, la Ville de Strasbourg s'est engagée fortement en faveur du développement des établissements scolaires du quartier qui ont bénéficié de l'ouverture à la rentrée 2014 de deux restaurations dans les écoles Fischart et de la Meinau.

SECTEUR ILE-DE-FRANCE

- La transformation du secteur, engagée dès 2006 avec la démolition de la tour 5 rue de Franche-Comté, se poursuit. Après la démolition des garages de la SIBAR, la construction de l'opération de logements et des cellules commerciales rue de Franche-Comté et avenue de Normandie, la démolition des 160 logements rue Schulmeister (2-16 rue Schulmeister), la viabilisation du lotissement « Canardière » et les opérations de réhabilitation-résidentialisation des bâtiments D, E et F (3, 5, 7, 9-21 avenue de Normandie), la mutation du secteur Ile-de-France se poursuit avec la livraison de nouvelles opérations de logements et le démarrage prochain de nouveaux chantiers de construction.
- Ainsi, au Nord de l'îlot, le dernier bâtiment de l'opération portée par Pierres et Territoires sur le terrain n°12, rue Schutterlin, a été livré en décembre 2014. Le programme livré totalise 54 logements en accession privée et sociale.
- A l'Est de l'îlot, l'opération de 42 logements locatifs sociaux, portée par la SIBAR sur le terrain n°16, rue Schutterlin, au titre de la reconstitution de l'offre sur site, a également été livrée fin 2014. Les emménagements sont en cours.
- L'année 2015 verra par ailleurs le démarrage de deux nouveaux chantiers de construction :
 - le chantier porté par Pierres et Territoires sur le terrain n°13, rue Schutterlin, pour la construction de 20 logements en accession privée,
 - le chantier porté par la Foncière logement (confié à ICADE) sur le terrain n°14, rue Schulmeister, pour la construction de 57 logements locatifs privés. Conformément à la convention ANRU, la cession du foncier à l'euro symbolique par la SIBAR à la Foncière logement reste à intervenir au premier trimestre 2015.

- Par ailleurs, la SIBAR a souhaité réaliser hors convention ANRU les opérations relatives aux bâtiments B, B1, C et C1. Des travaux seront toutefois réalisés par le bailleur, sans les financements de l'ANRU, sur les bâtiments B, B1 et C1 (ravalement de façade, etc.). La SIBAR ayant programmé à moyen terme la démolition du bâtiment C, la réhabilitation de ce bâtiment n'est pas envisagée. Les opérations de résidentialisation sont en revanche maintenues sur les quatre bâtiments.
- Le terrain n°15, propriété de la SIBAR, situé le long de la rue Schulmeister a vocation à être urbanisé à moyen terme en cohérence avec le projet de renouvellement urbain de l'îlot et le devenir du bâtiment C.



54 logements en accession privée et sociale - Terrain n°12 (Pierres et Territoires/SIBAR)



42 logements locatifs sociaux - Terrain n°16 (SIBAR)



20 logements en accession privée – Terrain n°13 (Pierres et Territoires)



57 logements locatifs libres - Terrain n°14 (FL/ICADE)

Crédits photos : - Promoteur : Pierres & Territoires /
Architecte : GF Architectes

Crédits photos Eurométropole / Dorothee PARENT

Crédits photos : drhw architectes, perspectiviste : Aurélien BRION



Opération hors convention ANRU : Nouvelle restauration scolaire de l'école de la Meinau (Ville de Strasbourg)

Crédits photos Eurométropole / Dorothee PARENT

SECTEUR WEYDMANN - WEEBER

- Après la réalisation des réhabilitations et résidentialisations des logements rue Weydmann ainsi que la construction de nouveaux logements par CUS Habitat dans la partie Sud entre 2005 et 2008, la partie Nord, composée essentiellement d'espaces publics, est en cours d'achèvement en 2014-2015.
- La démolition des n°30 à 36 rue de Picardie, intervenue en décembre 2012, et celle de la tour n°28 avenue de Normandie, qui s'est achevée en 2013 ont profondément changé le paysage de l'Est de la Canardière. Les espaces libérés ont permis de prolonger l'avenue de Normandie jusqu'à la rue du Rhin Tortu, dessinant ainsi une véritable entrée pour le quartier. L'aménagement de l'avenue de Normandie prolongée, dont les travaux ont débuté à l'automne 2013, a été livré fin 2014. L'aménagement intègre deux voies en site propre qui préfigurent l'arrivée d'un Bus à haut niveau de service (BHNS). Le quartier sera en effet desservi par une nouvelle ligne de transport en commun en site propre qui reliera en rocade à terme le Sud de Strasbourg jusqu'à Lingolsheim. Sa mise en service est prévue à partir de 2018.
- En complément de cette nouvelle entrée de quartier, la Ville et la Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) ont réaménagé, en 2014, les rues de Picardie et Auguste Brion ainsi que le dernier tronçon de la rue du Rhin Tortu. Pour finaliser les opérations d'espaces publics de ce secteur, l'extension du square de la Peupleraie, sur une emprise initialement dévolue à une opération de création de logement, permettra à la fois d'agrandir et de diversifier les espaces de loisirs et de convivialité, mais aussi d'offrir au square de nouveaux accès et de marquer le début de l'avenue de Normandie.
- En ce qui concerne le parc de logements sociaux de CUS Habitat, les travaux de réhabilitation-résidentialisation de l'immeuble adressé n°16 à 20 avenue de Normandie ont été achevés en 2014.
- En matière de diversification de l'habitat, les travaux de la résidence « Green Parc » de Domial (55 logements) implantée à l'angle de la rue du Rhin Tortu et de l'avenue de Normandie (terrain n°6) ont débuté au dernier trimestre 2014. Les livraisons des trois bâtiments s'échelonneront entre fin 2015 et mi-2016. Cette opération accueillera en rez-de-chaussée et au premier étage d'un des bâtiments, les locaux de la régie de quartier « Meinau services ».
- Le terrain dédié à l'accueil du pôle gérontologique a fait l'objet d'un aménagement provisoire (prairie fleurie) dans l'attente de la confirmation des échéances de l'opération et de l'obtention des autorisations et de la confirmation des financements.

Le prolongement de l'avenue de Normandie et ses voies en site propre (Ville et Eurométropole de Strasbourg)



Crédit photo : Eurométropole / MRW 2014



Crédit photo Eurométropole / Dorothée PARENT

**Résidence Green Parc – 55 logements en accession sociale et location
(DOMIAL)**



Crédit photo : Domial - Biecher architectes

**Démolition de la tour n°28 avenue
de Normandie
(CUS Habitat)**



Crédit photo : Eurométropole / Dorothee PARENT

SECTEUR CORSE-BAGGERSEE-FISCHART

- La restructuration du Sud du quartier de la Meinau est aujourd'hui en voie d'achèvement. L'intervention, qui s'est concentrée en priorité entre 2005 et 2010 sur les équipements et espaces publics (réhabilitation de l'école et du gymnase Fischart, réaménagement des voiries et squares) ainsi que sur le parc social de CUS Habitat (réhabilitation-résidentialisation), se poursuit aujourd'hui en faveur de la diversification de l'offre de logements.
- Le lotissement Baggersee, dont l'aménagement a été confié à la SERS, comprend le prolongement et la création de deux voiries (rues du Kritt et de Savoie) et la réalisation de cinq programmes de logement. Ce lotissement représente 183 logements : 141 logements en accession privée et sociale et 42 logements locatifs sociaux.
- Sur les cinq opérations de logements que comprend le lotissement, trois sont aujourd'hui livrées :
 - L'opération de Claude Rizzon, sur le terrain n°20b, rue du Rhin Tortu, rue de la Corse et rue du Baggersee, qui comprend 42 logements en accession sociale et privée,
 - L'opération d'Alcys, sur le terrain n°19, rue de Savoie, qui comprend 38 logements en accession sociale et privée,
 - L'opération d'Habitat de l'Ill, sur le terrain n°18, rue du Kritt, qui comprend 20 logements en accession sociale à la propriété sécurisée.

Le réaménagement du tronçon Est de la rue du Baggersee, inscrit à la convention de rénovation urbaine, a également été réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015).

- Deux opérations sont encore en phase chantier :
 - L'opération de 41 logements en accession privée et sociale, portée par Pierres et Territoires sur le terrain n°20a, rues de la Corse et de Savoie. Le premier bâtiment (15 logements) a été livré en décembre 2014. Les livraisons des deuxième et troisième bâtiments sont respectivement prévues en 2015 et 2017.

- L'opération de 42 logements locatifs sociaux, portée par CUS Habitat sur le terrain n°17, rue du Kritt, au titre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux sur site. La livraison est prévue au premier trimestre 2015.
- Au contact du lotissement du Baggersee, l'Eurométropole de Strasbourg a également programmé, hors convention ANRU, le réaménagement du tronçon Ouest de la rue du Baggersee. Les travaux sont prévus en 2015.
- Tout comme l'école de la Meinau, l'école Fischart bénéficie depuis la rentrée scolaire 2014 d'une restauration entièrement dédiée au groupe scolaire, projet réalisé par la Ville de Strasbourg hors convention ANRU.



42 logements en accession privée et sociale (Claude RIZZON)



42 logements locatifs sociaux - Terrain n°17 (CUS Habitat)



Nouvelle restauration scolaire de l'école Fischart (Ville de Strasbourg)

Crédits photos : Eurométropole / Dorothée PARENT

SECTEUR HOEPFFNER-LOUCHEUR

- Ce secteur est le plus important du PRU en termes de superficie et de nombre d'opérations. Sa restructuration est en phase d'achèvement.
- Concernant les espaces publics, après le réaménagement des rues Louis Loucheur, Jean Hoepffner et Laurent Bonnevey en 2012, l'intervention s'est poursuivie avec la livraison de la place de la Meinau fin 2013 et s'achèvera par le réaménagement de la rue Schulmeister au 2^e semestre 2018.
- CUS Habitat, propriétaire des 304 logements sociaux du secteur, a terminé en 2013, les travaux de réhabilitation et de résidentialisation de 256 logements (T4-T5-T6 et T7) engagés

en 2012. La dernière intervention, actée dans l'avenant n°5, portant sur les 48 logements restants (35 à 45 avenue de Normandie) est programmé de juillet 2015 à septembre 2016.

- En ce qui concerne le programme de démolition, 135 logements sociaux ont été démolis entre 2009 et 2011, libérant de nouvelles emprises foncières permettant la reconstruction de logements privés mais aussi 119 logements sociaux par CUS Habitat, dans deux ensembles situés rue Louis Loucheur et rue Jean Hoepffner. La dernière phase de démolition est lancée, la tour n°33 avenue de Normandie a été démolie fin 2014, la tour n°1 rue Schulmeister, dont le relogement est en cours, sera déconstruite à partir du 2^{ème} semestre 2015.
- En matière de diversification de l'habitat, une consultation de promoteurs a été initiée par la Ville de Strasbourg en octobre 2013. Le promoteur Alprim, associé au cabinet d'architecture OSLO, a été retenu pour la réalisation de 35 logements en accession à la propriété. Les travaux ont démarré fin novembre 2014 et devraient s'achever en 2016.
- Dans la continuité de cette opération, une consultation de promoteurs a été lancée fin 2014 par CUS Habitat et l'Eurométropole de Strasbourg sur le terrain libéré par la démolition de la tour n°1 rue Schulmeister prévue à partir du 2^{ème} semestre 2015, pour la construction de 60 à 70 logements en accession à la propriété. Les études se dérouleront en 2015 avec pour objectif un lancement de travaux en 2016.
- Le terrain libéré par la démolition de la tour n°33 avenue de Normandie était fléché comme contrepartie immobilière à destination de Foncière logement (FL). Suite au retrait de FL sur ce terrain et à une consultation infructueuse auprès des filiales d'Action logement, il est proposé dans le cadre de l'avenant n°6, une opération de logements en accession sociale portée par une SCI associant Habitation Moderne, CUS Habitat et Pierres et Territoires. Il est envisagé en complément d'accueillir en rez-de-chaussée le jardin d'enfants bilingue Playgroup, dont la relocalisation est inscrite à la convention ANRU, ainsi que des activités commerciales et/ou de services.

**La place de la Meinau
(Ville et Eurométropole de Strasbourg)**



**Démolition de la tour n°33 avenue de Normandie
(CUS Habitat)**



Crédits photos : Eurométropole / Dorothée PARENT



Crédit photo : Alprim / Oslo - NH Images

SECTEUR CENTRE-EQUIPEMENTS

- L'intervention sur les équipements publics et privés est totalement achevée. Il ne reste qu'une seule opération sur ce secteur programmée dans le cadre de la convention ANRU : le réaménagement de la place de l'Ile-de-France. Cette opération bénéficie du concours financier de l'ANRU et du Conseil général et comprend le réaménagement de la place proprement dite (espaces verts, jeux) mais aussi les quatre voiries attenantes dont le tronçon de la rue de Bourgogne qui accueillera un arrêt du futur Bus à haut niveau de service (BHNS). Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué et les études sont engagées depuis fin 2014. Elles se dérouleront jusqu'à mi-2016. Les travaux et plantations sont prévus à partir de septembre 2016 pour une période de 14 mois environ.

La place de l'Ile-de-France



Crédits photos : Eurométropole / PRU/ MRW 2014

RECONSTITUTION HORS SITE

- Depuis la signature de l'avenant n°5, la reconstitution hors site de l'offre de logements sociaux est portée par quatre bailleurs sociaux : CUS Habitat, SIBAR, Habitation Moderne et Nouveau Logis de l'Est (NLE).
- Sur les 298 logements à reconstituer, 271 ont été engagés dont 201 sont livrés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 1er janvier 2015.
- Les opérations de construction de logements hors site en cours de travaux représentent 70 logements :

Maître d'ouvrage	Localisation	Nombre de logements	Répartition des logements	Date prévisionnelle de livraison
SIBAR	Rue de l'Etang à Plobsheim	8	8 PLUS	Novembre 2015
CUS Habitat	Strasbourg Murhof	38	19 PLUS et 19 PLAI	Juin 2015
NLE	Brasseries Kronenbourg	24	24 PLUS	Septembre 2015

- Un programme de 28 logements est engagé en études par CUS Habitat :

Maître d'ouvrage	Localisation	Nombre de logements	Répartition des logements
CUS Habitat	ZAC Etoile rue de la Thumenau	27	14 PLUS et 13 PLAI dont 8 PLUS et 7 PLAI au titre de la convention ANRU de HautePierre

Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2015 pour une livraison au 1^{er} trimestre 2017.

MISE EN ŒUVRE DES RELOGEMENTS

- L'ensemble du programme de relogement et de démolition de la SIBAR dans le secteur Ile-de-France a été achevé en 2010 (cf. avenant d'étape n°4).
- En 2014, CUS Habitat a réalisé l'intégralité des relogements concernant les adresses suivantes :
 - n°9-11 rue Schulmeister (démolition partielle) : 23 ménages
 - n°24-26 avenue de Normandie (démolition partielle) : 23 ménages
 - n°28 avenue de Normandie : 67 ménages
 - n°30-32 rue de Picardie : 16 ménages
 - n°34-36 rue de Picardie : 16 ménages
 - n°33 avenue de Normandie : 71 ménages
- CUS Habitat réalise actuellement la dernière opération de relogement programmée à la convention ANRU concernant le 1 rue Schulmeister. Le relogement de 63 ménages a été engagé en octobre 2013. Il reste à ce jour 20 ménages à reloger ayant tous à ce jour accepté une proposition de relogement. La fin des relogements est prévue à partir de fin mars 2015.



Démolition de la tour 33 avenue de Normandie (CUS Habitat)

Crédits photos : Eurométropole / Dorothée PARENT

Tableau récapitulatif de la mise en œuvre des relogements au 1^{er} janvier 2015

Site de démolition	Nombre de logements	Ménages à reloger */**	Stade opérationnel	Ménages relogés	Ménages restant à reloger
Relogements achevés					
2 rue Jean Hoepffner	71	56	Démoli	56	0
1/3 rue Louis Loucheur	16	17	Démoli	18	0
50/54 rue du Rhin Tortu	24	24	Démoli	26	0
11/13 rue Schulmeister	24	23	Démoli	20	0
24/26 Avenue de Normandie	23	23	Démoli	23	0
9 rue Schulmeister*	-	6	-	6	0
20 avenue de Normandie*	-	6	-	6	0
28 Avenue de Normandie	67	55	Démoli	55	0
30/32 rue de Picardie	16	17	Démoli	17	0
34/36 rue de Picardie	16	14	Démoli	14	0
33 Avenue de Normandie	71	50	Démoli	50	0
Total relogements achevés	328	291		291	0
Relogements en cours					
1 Schulmeister	71	63	fin de relogement mars 2015	43	20**
Total général 2005-2015	399	354		334	20

avant*/après** diagnostic social (D.S.)

* : relogements provisoires effectués dans le cadre de la démolition partielle des immeubles n°3-13 rue Schulmeister et n°16 à 26 avenue de Normandie

** : en janvier 2015, ces 20 ménages avaient accepté une proposition de relogement

LE DEVELOPPEMENT ET LE SOUTIEN AU COMMERCE DE PROXIMITE

▪ Les opérations concrétisées dans le cadre du PRU

Le renforcement et le développement des commerces et services de proximité est un des enjeux importants du projet de rénovation urbaine de la Meinau. Plusieurs interventions urbaines sur les commerces et services de proximité ont déjà été menées dans le cadre du PRU.

Dans le secteur Ile-de-France, le projet porté par Pierres et Territoires et la SIBAR, livré en 2008, a permis de repositionner une offre commerciale attractive au cœur du quartier de la Meinau. Aujourd'hui, ce secteur bénéficie d'un îlot commercial et de services de qualité apprécié par les habitants.

A l'Est du quartier, le secteur Picardie-Normandie a bénéficié d'une profonde restructuration. L'opération portée par CUS Habitat, avenue de Normandie, a permis la création d'un nouveau pôle d'activités avec la relocalisation de l'agence CUS Habitat et de la pharmacie du Rhin Tortu et la création d'un nouveau local commercial. Le prolongement de l'avenue de Normandie vers la rue du Rhin tortu a récemment permis de renforcer l'accessibilité et la visibilité de ces commerces.

La supérette de l'enseigne COOP, ouverte en 2010, a fermé ses portes deux ans plus tard suite aux difficultés rencontrées par le groupe. Parallèlement à la requalification en cours du secteur, une prospection commerciale est en cours par le cabinet retenu pour mener l'étude commerciale (AID).



*Situation avant intervention :
Tour H, 5 rue de Franche-Comté avec ses
commerces en rez-de-chaussée*



*Situation après intervention :
74 logements et commerces – Terrain n°11
(SIBAR/Pierres et Territoires)*



*Situation avant intervention :
Tour 28 avenue de Normandie et commerces*



*Situation après intervention :
13 logements locatifs sociaux et commerces –
Terrain n°21 (CUS Habitat)*

Crédits photos : Eurométropole / PRU/ Dorothée PARENT

▪ **Conforter la stratégie : étude commerciale en cours**

Si le tissu commercial de la cité dispose d'atouts et accueille des activités structurantes, il n'échappe pas à un contexte global difficile pour le commerce de proximité. L'intervention sur les commerces n'ayant pu être menée sur l'ensemble des locaux commerciaux de la cité, un phénomène de « décrochage » s'est de plus installé entre les locaux nouvellement créés ou réaménagés et ceux n'ayant fait l'objet d'aucune intervention.

Afin d'envisager les mesures permettant de conforter l'activité commerciale et l'offre de services du quartier, l'avenant n°5 à la convention de rénovation urbaine a intégré la réalisation d'une étude portant sur les commerces de proximité. L'objectif est de développer à la fois une stratégie commerciale de long terme et d'identifier des actions opérationnelles de court et moyen terme. Cette étude, pilotée par l'Eurométropole de Strasbourg en association avec les partenaires de la convention et les chambres consulaires, bénéficie du concours financier de l'ANRU et du FEDER.

Une procédure d'appel d'offres a été engagée au printemps 2014 et la mission a été confiée à un cabinet d'études spécialisé : AID Observatoire. Le rendu de l'étude est prévu pour le deuxième trimestre 2015.

La mission confiée au prestataire s'organise en deux temps et comprend :

- Une phase de diagnostic avec la réalisation d'un état des lieux de l'offre commerciale du quartier. Ce travail doit permettre d'identifier les différents secteurs commerciaux du quartier et de repérer les points forts et les points faibles de l'offre commerciale,
- Une phase d'orientations stratégiques et opérationnelles, avec une proposition de programmation pour conforter les commerces de proximité du quartier.

La phase de diagnostic s'est déroulée de septembre à décembre 2014. Le diagnostic a été partagé avec l'ANRU, les bailleurs et les chambres consulaires le 13 novembre 2014 et présenté en Comité technique ANRU le 27 novembre 2014.

La phase d'orientations et de programmation, qui a débuté au mois de janvier 2015, fera l'objet de nouveaux échanges avec les partenaires. Les conclusions de cette étude permettront de mieux faire converger les transformations à venir dans le quartier avec la stratégie commerciale retenue.

MISE EN ŒUVRE DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI

Au vu de l'ensemble des modifications apportées au projet urbain à travers l'avenant n°4, et dès la signature de ce dernier, la CUS (devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) a engagé une actualisation du Plan local d'accompagnement des clauses d'insertion (PLACI) signée le 11 décembre 2006, avec la signature par l'ensemble des partenaires du PRU d'un avenant n°1 à la charte locale d'insertion le 13 février 2013.

Cet avenant a permis d'intégrer les nouvelles maîtrises d'ouvrages du PRU (2 bailleurs sociaux, 5 promoteurs et 1 aménageur) et d'officialiser leurs objectifs d'insertion.

A la date du 31 décembre 2014, le taux de réalisation des heures d'insertion (130 932h) au regard de celles inscrites sur les marchés signés (102 008h) était de 128%.

Trois maîtrises d'ouvrage ayant un nombre très important d'opérations affichent des taux de réalisation remarquables :

- La Ville et la Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) avec 248%,
- CUS Habitat avec 188%.

Mais les autres opérateurs, tels que les promoteurs et la SERS, se sont tout aussi fortement engagés sur leurs opérations avec des taux allant de 103 à 730 %, ce qui témoigne de la bonne appropriation des objectifs par les maîtrises d'ouvrage et leurs entreprises, ainsi que de l'efficacité du travail d'accompagnement et de suivi assuré par le Relais-emploi chantier.

A ce jour, l'application des clauses d'insertion sur le PRU Meinau-Canardière a permis la création de 604 contrats qui ont ciblé 505 candidats.

Maître d'ouvrage	Nombre d'heures d'insertion (PLACI 2006)	Nombre d'heures d'insertion (PLACI 2012)	Nombre d'heures réalisées au 31/12/2014	Taux de réalisation %
<i>Eurométropole Ville de Strasbourg</i>	10 607	11 992	29 732	248%
<i>CUS Habitat</i>	34 553	30 633	57 505	188%
<i>SIBAR</i>	16 949	20 966	21 520	103%
<i>Habitation moderne</i>	-	2 847	4 359	153%
<i>Habitat de l'III</i>	-	1 782	3 287	184%
<i>SCI Schutterlin</i>	-	2 221	5 223	235%
<i>Pierres & Territoires</i>	-	3 693	2 276	62%
<i>Alcys</i>	-	1 721	2 272	132%
<i>SERS</i>	-	119	869	730%
<i>Claude Rizzon</i>	-	2 311	3 278	142%
<i>Domial</i>	-	4 821	611	13%
<i>Icade</i>	-	2 287	0	0%
TOTAL	62 109	85 393	130 932	118%

Chantier de la rénovation à la Meinau



Crédits photos Eurométropole / PRU/ Dorothée PARENT

LA COMMUNICATION ET LA CONCERTATION

La démarche de concertation est au cœur du projet de rénovation urbaine. Stands de concertation, réunions publiques, journaux de la rénovation urbaine, visites de chantiers et forums de la rénovation urbaine de la Meinau, sont autant de moments clés ayant permis de saisir les attentes des habitants depuis 2009.

Un premier forum public de la rénovation urbaine de la Meinau a été organisé le 21 février 2009. Il a réuni 130 personnes et permis de préciser les attentes des habitants en matière de transformations urbaines mais aussi sur leurs attentes quotidiennes : entretien du quartier, emploi, services, etc.

La Ville et la Communauté urbaine de Strasbourg ont souhaité poursuivre la démarche de concertation en organisant un 2^{ème} forum le 17 mars 2012 qui a réuni 110 personnes.

Une réunion publique à laquelle l'ensemble des habitants de la Meinau a été invité s'est tenue le 16 janvier 2015 en présence de 120 habitants réunis au Centre socioculturel. Lors de cette réunion, une attente forte a été manifestée en faveur de l'intervention sur l'ensemble du parc de logements, en priorité dans le secteur Weeber-Imbs en raison de l'état du patrimoine de logements et des espaces extérieurs. Les représentants des locataires ont notamment interrogé lors de la réunion publique l'humidité des logements et la nécessité d'améliorer rapidement leur isolation thermique.



Crédits photos Eurométropole / Dorothée PARENT

Forum de la rénovation urbaine Meinau - 2012

LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE (GUP)

La Ville, l'Eurométropole, et les bailleurs sociaux sont engagés en faveur de la gestion urbaine de proximité à travers la signature d'une charte avec l'ANRU et les partenaires concernés de la convention.

La Gestion urbaine de proximité (G.U.P.) est une démarche visant à améliorer la qualité de vie dans les quartiers et le service rendu aux habitants au quotidien. La convention de Gestion Urbaine de proximité de l'Eurométropole a été signée avec l'ensemble des partenaires le 23 août 2011. Cette convention, qui comprend un cadre commun aux 5 quartiers en rénovation urbaine de la CUS (Neuhof, Meinau, Hautepierre, Cronembourg et Lingolsheim) et des déclinaisons territoriales par quartiers, identifie différentes thématiques prioritaires pour le quartier et de la Meinau :

- la propreté urbaine,
- la clarification des domanialités,
- le mobilier urbain, l'éclairage, la sécurité routière,
- le cadre de vie des habitants,
- la gestion spécifique des espaces publics et collectifs pendant les phases chantiers
- la participation des habitants et forces vives du quartier à la gestion urbaine de proximité.

Suite à la définition des axes d'interventions prioritaires, des plans d'actions spécifiques ont été produits et partagés avec l'ensemble des acteurs associés à la démarche.

La GUP est coordonnée au quotidien par les équipes de proximité de la Ville de Strasbourg et des bailleurs sociaux :

- La direction de proximité de la Meinau est installée au 17 rue Schulmeister dans les mêmes bureaux que l'Adjoint au Maire en charge du quartier. Le service assure le lien entre les habitants, les services de la collectivité et les acteurs du cadre de vie : bailleurs sociaux, propriétaires fonciers, gestionnaires de sites, de réseaux, etc.,
- L'agence locale de CUS Habitat est installée au 49 avenue de Normandie et assure le lien entre les locataires et le bailleur social,
- La SIBAR bénéficie également d'équipes dédiées à la gestion de proximité.

PARTIE II

ELEMENTS DE BILAN DU PNRU1 ET PERSPECTIVES



Vue aérienne 2008 : avenue de Normandie



Vue aérienne 2014 : avenue de Normandie

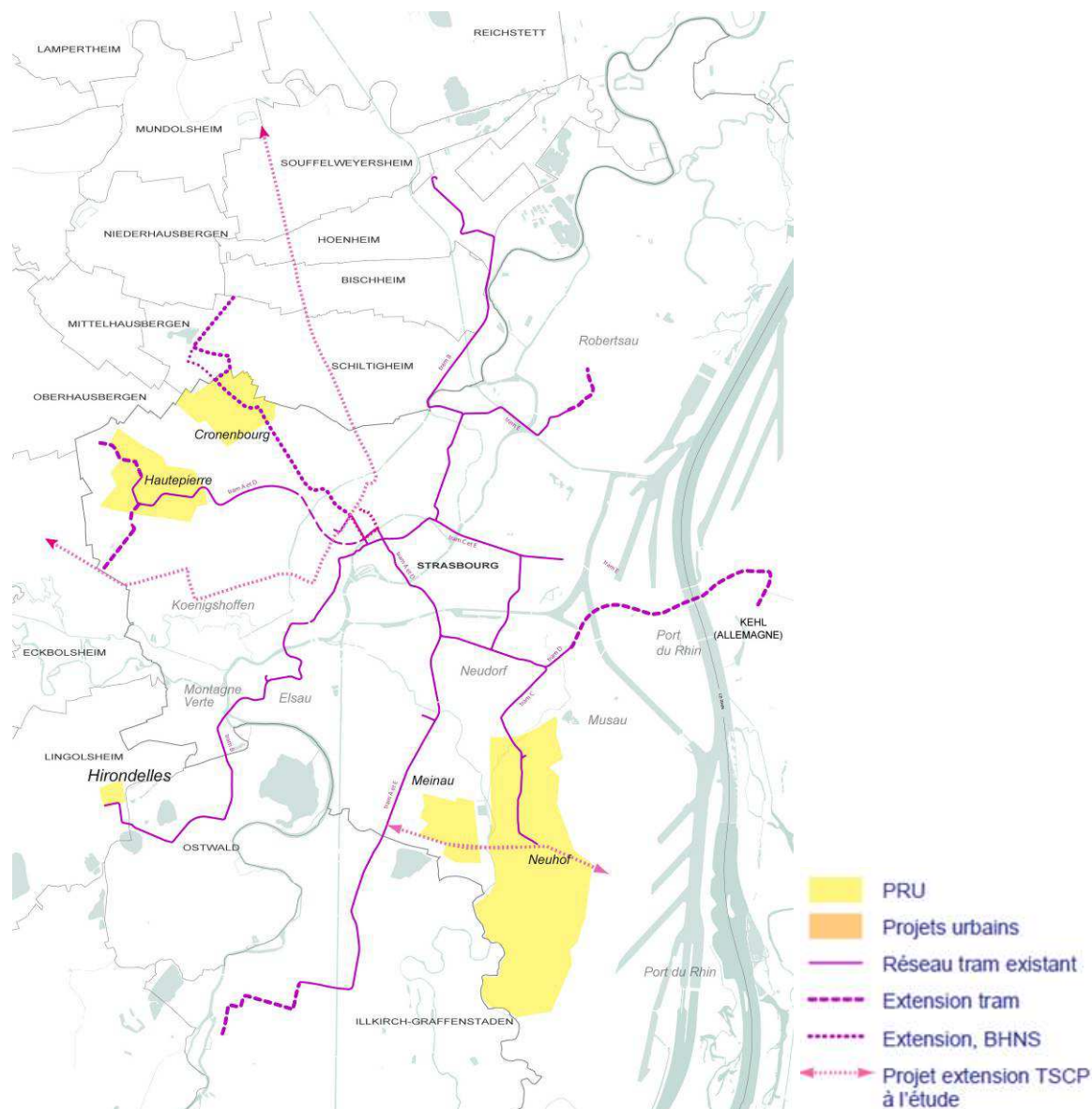
Crédits photos Eurométropole / MRW

I. ELEMENTS DE BILAN DU PNRU1 A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

▪ Préambule

L'Eurométropole de Strasbourg et les communes de Strasbourg et de Lingolsheim sont engagées depuis le début des années 2000 dans une politique en faveur des quartiers qui présentaient les plus forts signes de fragilisation sociale et de dysfonctionnements urbains. Parmi dix secteurs classés en Zones urbaines sensibles (ZUS), cinq territoires dont la transformation urbaine a été jugée prioritaire font aujourd'hui l'objet de Projets de rénovation urbaine (PRU) mis en œuvre dans le cadre de conventions partenariales avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) :

- à Strasbourg :
 - le Neuhof (convention ANRU n°091 - signée en 2005),
 - la Meinau-Canardière (convention ANRU n°241 - signée en 2006),
 - Hautepierre (convention ANRU n°199 - signée en 2009),
 - et Cronenbourg (convention locale « opération isolée ANRU » - signée en 2011) ;
- à Lingolsheim :
 - les Hironnelles (convention ANRU n°139 - signée en 2007).



Une politique ambitieuse a permis de faire converger des investissements sur ces quartiers dans une temporalité relativement courte. Cette politique vise à faire de ces quartiers populaires des quartiers attractifs et à les inscrire durablement dans la dynamique de développement de l'agglomération, en intervenant sur le cadre et la qualité de vie de 53 000 habitants du territoire de l'Eurométropole.

Pour l'ensemble de ces cinq territoires, le montant prévisionnel d'investissements publics est de 816 M€ pour la réalisation de près de 497 opérations physiques, relayés par 640 M€ d'investissements privés. Par ailleurs, d'autres opérations sont mises en œuvre par la collectivité et plusieurs maîtres d'ouvrage, sans que ces opérations ne bénéficient de subventions de l'ANRU comme, par exemple, l'extension du réseau de transports en commun en site propre (TCSP).

En 2014, les cinq PRU ont engagé leurs dernières phases de mise en œuvre opérationnelle : l'ensemble des opérations est engagé et les dernières livraisons vont globalement s'échelonner jusqu'en 2017-2018. En décembre 2014, près de 85 % des investissements programmés sont engagés et 77 % réalisés.

La politique de rénovation urbaine touche tous les domaines qui touchent au quotidien des habitants. Les actions menées témoignent d'une volonté partagée entre l'État, les collectivités, les institutions et les bailleurs sociaux de conduire à terme ces projets en lien avec des habitants, associés à la transformation de leur cadre de vie.

Repères / chiffres clés ¹

- 4 conventions de rénovation urbaine signées avec l'ANRU :
 - o Neuhof en 2005, Meinau en 2006, Lingolsheim en 2007, Hautepierre en 2009
 - o Cronembourg, une convention signée en 2011 avec l'ANRU au titre des opérations isolées
- 816 M€ TTC d'investissements publics (dont 67 % pour l'habitat) programmés sur l'ensemble des 5 quartiers relayés par 640 M€ TTC d'investissements privés ;
- à Strasbourg, 52 000 habitants concernés, soit près de 20 % de la population ; sur le territoire de l'Eurométropole, 53 400 habitants, soit près de 11% de la population ;
- 1 996 logements sociaux démolis ;
- 1 155 logements sociaux reconstruits sur site et 1 043 reconstruits en dehors des quartiers ;
- 2 881 nouveaux logements en accession et locatifs libres construits ;
- 4 274 logements sociaux réhabilités et 5 609 résidentialisés ;
- 63 équipements publics réhabilités ou créés
- 35,74 kml de voiries créées ou réaménagées
- 18,54 hectares de parcs, squares ou places créés ou réaménagés.

Répartition des participations par cofinanceurs

- Bailleurs :	371,8M€ / 45,5%
- Communes et Eurométropole :	155,4M€ / 19%
- ANRU :	123,3M€ / 15,1%
- Conseil général du Bas-Rhin :	32 M€ / 3,9%
- Conseil régional d'Alsace :	18,7M€ / 2,3%
- Union Européenne :	3,6M€ / 0,4%
- Caisse des dépôts :	1,7M€ / 0,2%
- Autres :	57,1M€ / 7%
- Incidence TVA :	52,8M€ / 6,5%

¹ Données mises à jour en décembre 2014 - intégrant les données inscrites aux conventions - hors avenants de sortie des conventions ANRU Lingolsheim, Meinau et Hautepierre (en cours)

A. Des projets partenariaux et concertés, pilotés par des équipes dédiées

Des projets urbains d'ensemble

Les cinq projets de rénovation urbaine s'appuient sur un projet urbain traduit dans un plan-guide.

Les plans-guides fixent ainsi les principes d'actions à trois échelles :

- à l'échelle de l'agglomération, en s'assurant de la bonne insertion des quartiers dans leur environnement ;
- à l'échelle du quartier, en définissant une nouvelle trame urbaine permettant d'assurer un meilleur fonctionnement du quartier et en fixant les principes de partage entre l'espace public et l'espace privatif ;
- à l'échelle des opérations, en élaborant des recommandations partagées avec les maîtres d'ouvrages : bailleurs, promoteurs, aménageurs et constructeurs publics.

Selon la composition urbaine d'origine de chaque territoire, ils sont déclinés autour des trois axes d'intervention suivants :

- le désenclavement, réalisé par l'arrivée ou l'extension de lignes de TCSP, et la création ou la réorganisation des principaux axes de desserte des quartiers ;
- l'introduction d'une nouvelle mixité urbaine autour de la diversification et de la requalification de l'habitat, et de la diversification des fonctions ;
- la recomposition de la trame urbaine et la régularisation des domaines publics et privés, permettant d'engager une démarche structurée de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) et de faciliter la mutabilité des fonciers.

Le pilotage et la mise en œuvre des projets

Les projets de rénovation urbaine sont, par la multiplicité des acteurs concernés et des domaines d'intervention, des projets complexes nécessitant la mise en place d'une gouvernance dédiée.

Pour mener à bien les projets, trois directions de projet ont été créées : pour les quartiers Sud « Neuhof-Meinau », pour les quartiers ouest « HautePierre-Cronembourg » et pour le quartier des Hirondelles à Lingolsheim. Ces directions de projet sont de véritables pivots pour les différents services de l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires du projet. Elles jouent un rôle de pilote et de coordination des différentes maîtrises d'ouvrage. Installées au cœur des quartiers en transformation, les équipes assurent un suivi au quotidien des chantiers et une présence auprès des habitants. Elles assurent également le pilotage des PRU au niveau financier, administratif et technique, de la phase de conception à la phase de réalisation, en coordination avec les services internes et les organismes externes.

Des habitants concertés et accompagnés

Différents « formats » de concertation et d'information ont été élaborés pour toucher le plus grand nombre. Ils se déclinent en événements ponctuels tels que des visites de chantiers, des temps d'échanges en pied d'immeubles, devant les écoles, sur les marchés hebdomadaires, des réunions publiques par secteur d'intervention, des forums, des journaux d'information, etc. Ces temps d'information et ces actions de concertation répondent à des besoins spécifiques et jalonnent la mise en œuvre des projets en les faisant évoluer pour tenir compte des attentes exprimées par les habitants et partenaires.

B. Des territoires transformés - état en décembre 2014

L'extension des TCSP

Pour 4 des 5 territoires en rénovation urbaine, la collectivité a investi près de 230 M€ TTC complémentaires, hors conventions ANRU, dans la cadre d'une politique de désenclavement par les transports en commun qui a conduit à l'aménagement et la mise en service volontaristes :

- au Neuhof, en 2007, de l'extension de la ligne C tramway (+ 8 stations et 4,2 km)
- à Lingolsheim, en 2008, de l'extension de la ligne B tramway (+ 7 stations, 4,9 km)
- à Hautepierre, en 2013, des extensions des lignes A et D tramway (+ 5 stations, 2 km)
- à Cronembourg, en 2013, de la création de la ligne G BHNS (12 stations, 5 km)



La ligne C du tramway à l'entrée Nord du Neuhof

Crédits photos Eurométropole / Pascal Bastien

La diversification et l'amélioration de l'habitat

A l'échelle de l'agglomération, vers l'augmentation de l'offre de logements et la répartition/diffusion des logements sociaux

Le 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009/2015 a fixé un objectif de production de + 18 000 logements neufs sur la durée du PLH, dont 50 % de logements locatifs sociaux et accession sociale sécurisée, décliné par des objectifs territorialisés, en réorientant de la production de logements sociaux vers le PLUS/PLAI. Lors de l'approbation du PLH, le nombre total de logements de l'agglomération était de 228 405, dont 20 % de logements aidés.

Depuis l'engagement du PLH, de 2009 à 2013², 15 153 logements neufs ont été autorisés sur le territoire de l'Eurométropole, dont 5 468 logements aidés (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) sur la totalité de l'agglomération et 3 431 à Strasbourg³.

Sur la même période, 5 309 logements locatifs sociaux « ménages », dont en moyenne 27 % en PLA-I, 57 % en PLUS et 16 % en PLS et 2 132 logements locatifs sociaux « structures » (résidences étudiantes, seniors, etc.), ont été financés⁴,

A noter également que 81 PSLA ont été agréés en 2013, ce qui poursuit la tendance amorcée sur 2011-2012 (respectivement 72 et 41 PSLA) et concourt à l'objectif de développement d'une offre en accession sociale sécurisée sur le territoire. Comme en 2012, l'essentiel de la production de logements s'est réalisée sur la commune de Strasbourg (48 %).

En complément de la création d'une offre nouvelle de logements sociaux, la reconstitution de l'offre hors site générée par les projets de rénovation urbaine a conduit à la production complémentaire de 1 015 logements locatifs sociaux (14 % PLA-I, 13 % PLUS-CD et 73 % PLUS), et a contribué à la diffusion d'une offre de logements locatifs sociaux neuve engagée par le PLH sur l'ensemble du territoire (60 % sur le territoire de Strasbourg, 12 % sur le territoire de Lingolsheim, 28 % sur d'autres communes).

Au sein des territoires en rénovation urbaine, vers la diversification et l'amélioration de l'offre de logements

Les projets de rénovation urbaine ont permis de développer une offre de logements renouvelée et diversifiée, en engageant la démolition de 1 996 logements locatifs sociaux et la reconstruction sur site de 4 323 logements, dont 73,6 % de logements privés (accession et locatif libre) et 26,4 % de logements locatifs libres.

L'Eurométropole recherche à favoriser au sein des PRU le développement d'une offre qualitative de logements en accession sociale et privée à la propriété. Cette offre nouvelle permet d'engager les parcours résidentiels tout en transformant l'image des quartiers et en développant une mixité sociale. La collectivité a mis en place un accompagnement de ces opérations, à travers l'engagement de consultations de promoteurs ou la négociation de contreparties en cas de cessions foncières de son patrimoine. Ce dispositif a permis d'aboutir à des prix moyens de cession accessibles au regard des prix du marché immobilier local : 2 000 € à 2 800 €/m² SHAB en accession en TVA réduite, et de 1 900 à 2 400 €/m² SHAB en accession sociale sécurisée.

Lors du ralentissement des ventes en 2011, liée au contexte économique, la collectivité a également accompagné la commercialisation des opérations en promotion privée en organisant avec la CAF des réunions publiques d'information sur les dispositifs d'accession à la propriété, ciblées notamment vers les habitants des quartiers.

En parallèle de la production d'une offre de logements neufs et qualitatifs, les bailleurs sociaux ont engagé la réhabilitation de près de 4 122 logements sociaux et la résidentialisation des pieds d'immeubles de plus de 5 300 logements de leurs patrimoines.

A l'issue de ce premier programme de rénovation urbaine, une part significative du parc social des 5 territoires concernés aura bénéficié d'une intervention structurante. Néanmoins une intervention

² Les données actualisées à 2014 sont en cours de mise à jour par le service de l'Habitat.

³ Source : base de données des PC délivrés - service de l'Habitat

⁴ Source : base de données des agréments LLS accordés - service de l'Habitat

reste nécessaire sur le reste du parc « non traité ». A titre d'illustration, au Neuhof, près de 1 500 logements sociaux non traités dans le cadre du PNRU1 nécessitent une intervention ambitieuse à court terme.

Le renforcement de l'attractivité résidentielle des territoires

Construites à l'écart des flux des axes historiques de la ville, les polarités imaginées pour les grands ensembles pâtiennent en général d'un manque de visibilité. Leur dégradation progressive liée à la paupérisation des populations participe au manque d'attractivité de ces secteurs. Rendre les territoires en rénovation urbaine attractifs à l'échelle de l'agglomération passe par la présence de lieux vivants et de commerces diversifiés, structurés par des espaces publics de qualité.

La diversification des fonctions urbaines

En complément des interventions sur le logement, la rénovation des quartiers vise également à rapprocher l'emploi des populations en difficultés économiques et à engager une diversification des fonctions de quartiers. Le développement des activités économiques dans les quartiers en rénovation urbaine permet de les raccrocher aux dynamiques de l'agglomération, contribuant à en changer l'image et les usages.

Les projets ont ainsi permis l'implantation ou le soutien de près de 102 entreprises, qui ont généré l'implantation de près de 1250 emplois, principalement sur les territoires présentant à l'origine d'importantes disponibilités foncières et inscrits en Zones Franches Urbaines (ZFU) : Neuhof, Hautepierre et secteur « Hochfelden ».

L'implantation des entreprises dans ces territoires a été fortement accompagnée par la collectivité, à travers notamment :

- l'aménagement de zones d'activités (Jules Védrières et Klebsau au Neuhof, Alfred de Vigny à Hautepierre), ou celui d'opérations mixtes (Entrée Nord au Neuhof, secteur Hochfelden à Cronembourg) ;
- les opérations immobilières portées par LOCUSEM ; SEM de L'Eurométropole réactivée en 2011 et qui a pour objet de créer une offre d'immobilier d'entreprises dans les quartiers les moins favorisés, marqués par un déficit d'offre des opérateurs immobiliers classiques ;
- la mobilisation des Fonds FEDER, qui dans le cadre du Programme compétitivité régionale 2007/2013 a mis en œuvre un plan d'action de 6,2M€ pour le développement économique des 10 ZUS.

Par ailleurs, les projets ont également permis, à travers la mise en œuvre des clauses d'insertion dans les marchés de travaux des entreprises, la réalisation de 604 781h en juin 2014, soit plus de 110% de l'objectif initial à environ 85% de la réalisation totale des travaux. Ces heures ont bénéficié à 1 500 bénéficiaires à travers 2 316 contrats.

Après 10 ans de rénovation urbaine, la transformation des territoires est réellement engagée, mais elle doit encore être confortée à travers notamment la poursuite de l'intervention publique, sur les secteurs non traités tant pour éviter une nouvelle ségrégation spatiale intra-territoire, que pour garantir la pérennité des investissements engagés et le maintien à moyen et plus long terme de l'attractivité de l'offre immobilière implantée (logements et activités).

II. LA DEMARCHE DE PLAN STRATEGIQUE LOCAL (PSL) :

Le PSL : une démarche partenariale dans la perspective du Contrat de Ville et du NPNRU

Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU), mis en place par la Loi d'orientation et de programmation pour la Ville et la Rénovation urbaine, dite Loi Borloo, a permis depuis 2003 un investissement massif sans précédent sur près de 500 quartiers prioritaires de la Politique de la ville, classés en Zones urbaines sensibles (ZUS). L'arrivée à échéance des premières conventions pluriannuelles de rénovation urbaine a motivé, au niveau national, l'engagement d'une réflexion partenariale relative au devenir de l'intervention publique sur les quartiers à l'issue des conventions.

Le règlement général de l'ANRU - article 7.6 du Titre IV - fixe l'obligation d'engager une démarche de Plan stratégique local (PSL) pour les territoires ayant bénéficié d'un conventionnement avec l'ANRU. Le Ministre de la Ville a précisé dans la circulaire du 21 juillet 2011 que ce dispositif « vise à garantir la pérennité des investissements réalisés, à consolider la dynamique de transformation urbaine ainsi qu'à renforcer les actions entreprises en matière de mixité sociale dans les quartiers et les actions en faveur de l'égalité des chances de leurs habitants».

La formalisation du PSL s'inscrit dans le processus de clôture de convention de rénovation urbaine et doit permettre :

- d'apprécier les transformations engagées dans le quartier ;
- de définir une vision commune de la stratégie d'interventions à mener sur le quartier dans les prochaines années, dans la continuité de la dynamique engagée.

Initié par les élus locaux, le PSL constitue le cadre de cette réflexion partenariale. Il formalise les orientations stratégiques qui pourront alimenter l'élaboration du Contrat de ville 2015-2021, tel que défini par la Loi d'orientation pour la Ville et la cohésion urbaine votée le 21 février 2014, dite Loi « Lamy ».

Le PSL de l'agglomération strasbourgeoise

L'Eurométropole de Strasbourg a fait le choix d'élaborer un document unique de synthèse inter-sites pour développer une approche globale du programme de rénovation urbaine au sein de la dynamique de l'agglomération.

Ce document qui concerne les PRU de Neuhof-Meinau, HautePierre-Cronenbourg et Lingolsheim sera construit en deux parties :

- l'une transversale portant sur la dynamique de développement urbain et de rénovation urbaine de l'agglomération,
- l'autre territoriale, à l'échelle de chaque secteur en rénovation urbaine.

L'élaboration du PSL, initiée dès la fin de l'année 2012 dans le cadre du PRU du Neuhof, a été élargie à l'ensemble des PRU de l'agglomération. L'engagement des réflexions autour du futur Contrat de ville en 2014 a permis de préciser les complémentarités avec la méthode d'élaboration du PSL.

La démarche de Plan stratégique local de l'Eurométropole s'inscrit dans le calendrier suivant :

- 2012 : engagement de l'élaboration du PSL pour la convention ANRU du Neuhof, en lien avec la conclusion de l'avenant de sortie signé en août 2013
- **25 avril 2014** : communication du porter à connaissance de l'Etat pour le PSL du Neuhof
- 2013 : décision de la CUS (devenue Eurométropole de Strasbourg en date du 1^{er} janvier 2015) d'engager un PSL multi-sites dans une logique globale et dans la

perspective du NPNRU ; engagement de la préparation des avenants de sortie des PRU Lingolsheim, Hautepierre et Meinau en lien avec les partenaires

- 2014 : définition de la trame du PSL en cohérence avec la démarche d'élaboration du Contrat de Ville ; engagement de la rédaction
- 1er semestre 2015 : réalisation de cartographies thématiques (cf. annexe G) et finalisation du document de PSL de l'Eurométropole.

Le PSL s'appuiera sur les études d'évaluation d'impact réalisées concernant plusieurs PRU d'ores et déjà présentées aux partenaires :

- 2012-2013 : Tableau de bord d'évaluation des PRU Neuhof et Meinau ; Etude sur les occupants du nouveau parc privé du Neuhof - ORIV/CUS
- 2014-2015 : Etude sur l'implantation d'activités économiques dans les territoires en rénovation urbaine et Zones franches urbaines - Neuhof et Hautepierre - ORIV/ CUS

III. ELEMENTS DE BILAN DE LA RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU ET PERSPECTIVES

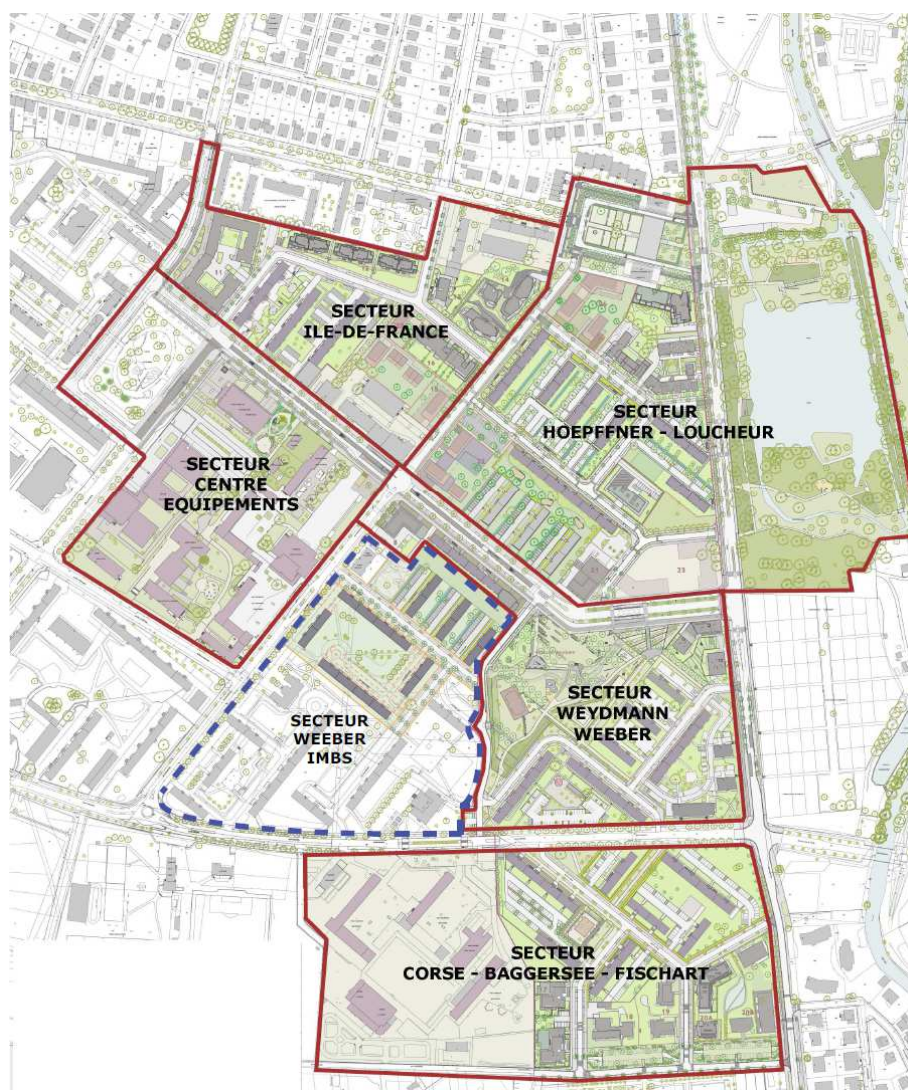
La programmation de la convention ANRU de la Meinau aura permis de traiter près de 45 % du parc de logements sociaux conventionnés présent dans le périmètre de rénovation urbaine à travers les opérations suivantes :

- 618 logements sociaux démolis (dont 320 reconstruits à la Meinau et 298 hors site),
- La réhabilitation-résidentialisation de 963 logements sociaux.

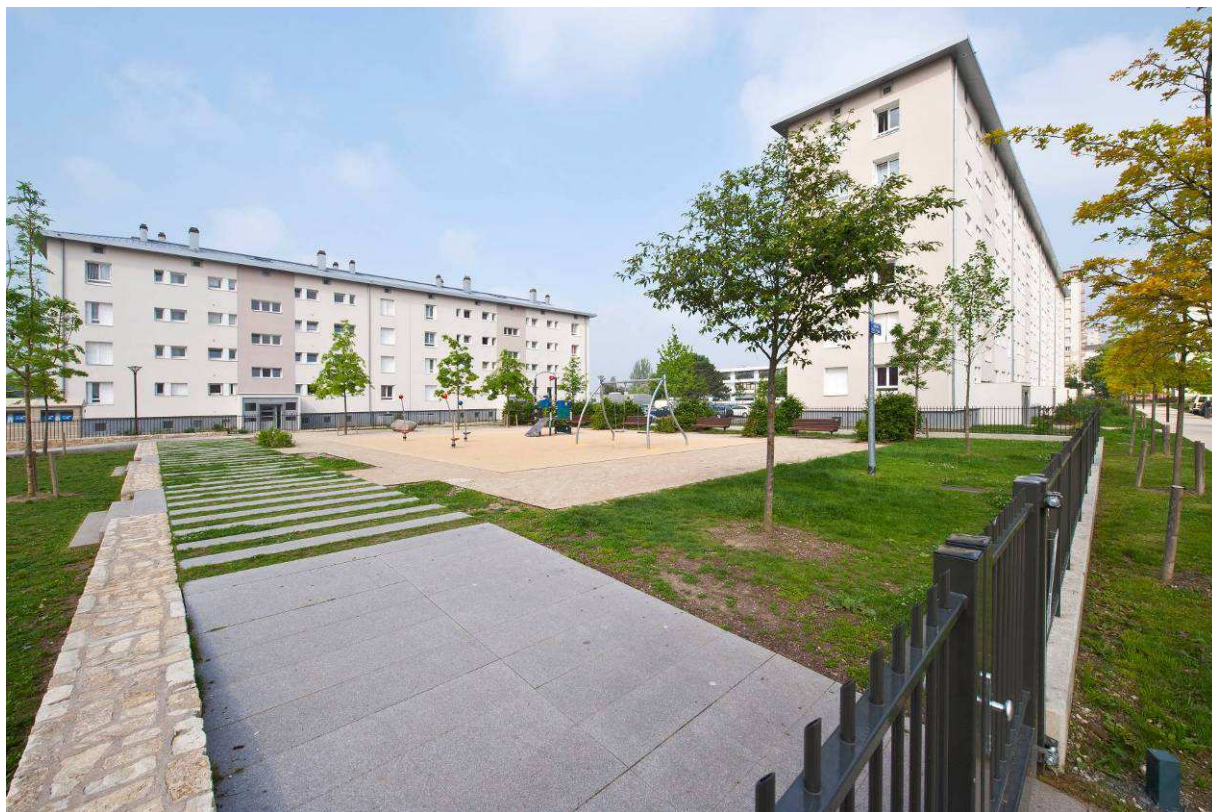
Les opérations portant sur le logement social ont été accompagnées des actions suivantes :

- Le développement d'une offre de logements neufs en accession à la propriété : 439 logements sur la période 2007-2016,
- Le réaménagement des espaces publics et la clarification de domanialité,
- La création ou la restructuration de 21 équipements.

L'intervention de la rénovation urbaine à la Meinau dans le cadre du PNRU1 a permis à ce jour de traiter globalement des secteurs et des îlots cohérents sur l'ensemble des franges Nord et Est de la cité de la Canardière.



Ces différentes opérations ont permis de modifier considérablement le cadre de vie. De manière générale, on constate une très bonne appropriation des nouvelles infrastructures par les habitants, qu'ils s'agissent de logements réhabilités ou des nouveaux espaces publics.



Crédits photos Eurométropole / Dorothée Parent

Réhabilitation – résidentialisation secteur Corse

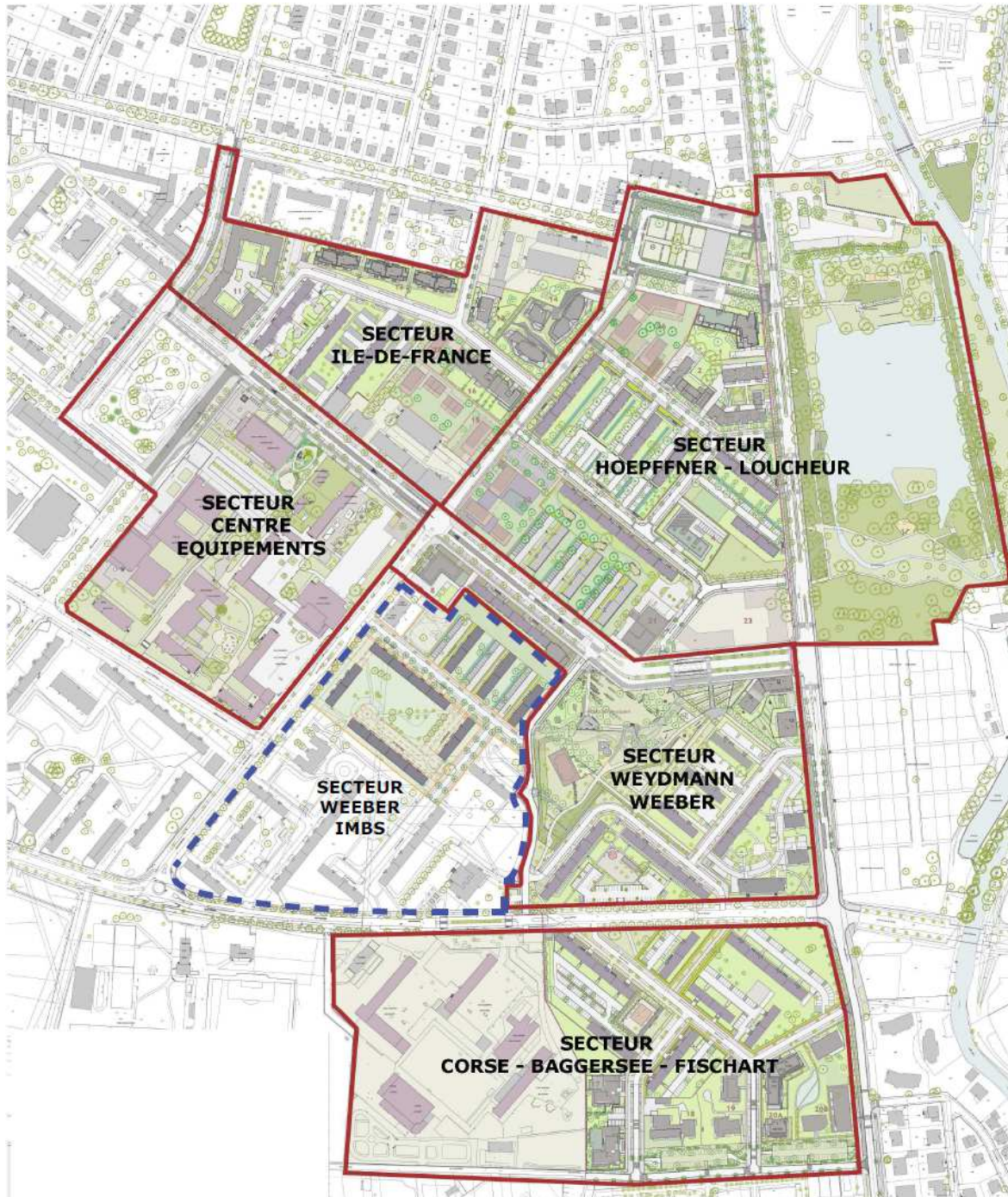
L'amélioration du rythme de commercialisation et le démarrage des chantiers de plusieurs programmes en accession à la propriété à partir de 2013-2014 est un des signes de l'attractivité renforcée de la cité de la Canardière et de son environnement.

Parallèlement à l'amélioration globale de la qualité de vie dans le périmètre de rénovation urbaine, certaines limites et des points à conforter apparaissent :

- La centralité et les activités commerciales et de services place de l'Ile-de-France et avenue de Normandie ne se développent pas au rythme des changements intervenus dans le reste du quartier. Cette situation semble s'expliquer par un relatif enclavement du cœur de la cité ainsi que par un environnement et une qualité des espaces publics restant à améliorer.
- Le secteur « Weeber-lmbs », ensemble de 524 logements du patrimoine de CUS Habitat, n'ayant pas fait l'objet d'intervention dans le cadre du PNRU1, présente un risque de déclin en raison de l'état du patrimoine de logements et des espaces extérieurs qui nécessitent une intervention à court terme afin de répondre aux attentes légitimes des locataires régulièrement exprimées.

PARTIE III

PRESENTATION DE LA PROGRAMMATION DE L'AVENANT DE SORTIE



ORIENTATIONS DE L'AVENANT DE SORTIE : CONFORTER LES OPERATIONS ENGAGEES EN PREFIGURANT LE NPNRU

L'avenant de sortie de la convention ANRU de la Meinau vise à conforter les transformations majeures engagées dans le périmètre de rénovation urbaine à travers la contractualisation de nouvelles opérations portant sur le parc de logements et les espaces publics n'ayant pas encore bénéficié de la rénovation urbaine.

Les interventions complémentaires proposées dans le cadre de cet avenant de sortie portent sur un ensemble cohérent d'opérations situées au cœur de la cité de la Canardière. Le réaménagement de l'avenue de Normandie assurera le désenclavement du quartier en intégrant la desserte par une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS). Cette nouvelle ligne de transport en commun en site propre renforcera l'attractivité résidentielle et commerciale de la cité de la Meinau. Une opération immobilière mixte d'activités et de logements en accession sociale à la propriété sur le terrain libéré par la démolition de la tour n°33 avenue de Normandie bénéficiera de cette desserte améliorée.

L'avenant de sortie, vise par ailleurs à engager le renouvellement urbain du secteur Weeber-Imbs à travers une réhabilitation ambitieuse de 176 logements et la création d'un domaine public faisant défaut depuis la construction de cet ensemble de plus de 500 logements relevant du patrimoine de CUS Habitat. Cette première tranche s'inscrit dans un projet urbain d'ensemble ayant vocation à être conforté et concrétisé dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU).

Suite à l'avis de la RTP du 19 février 2015, CUS Habitat procédera à la restructuration de 32 logements (travaux lourds en site inoccupé) et à une réhabilitation de 144 logements ainsi qu'à la résidentialisation de ces 176 logements.

PRESENTATION DES PRINCIPALES OPERATIONS DE L'AVENANT

1. Le secteur Weeber-Imbs (524 logements - CUS Habitat)

La convention ANRU de la Meinau et le PNRU1 ont permis d'assurer le renouvellement urbain d'une partie importante de la cité de la Meinau-Canardière en particulier dans ses parties Nord et Est. La qualité des réhabilitations-résidentialisations intervenues dans les secteurs Weydmann (176 logements), Hoepffner-Loucheur (256 logements T4-T5-T6-T7) et Corse (184 logements) a contribué à la revalorisation de ces patrimoines. Ces derniers sont aujourd'hui très bien appropriés par les locataires qui témoignent très majoritairement de leur satisfaction sur les réhabilitations qui ont toutes été menées en site occupé.

Conformément aux orientations prises par les partenaires dans le cadre des différents avenants à la convention ANRU, l'intervention du PRU s'est concentrée sur des secteurs et îlots cohérents. Il a été décidé de ne pas procéder à des interventions ponctuelles sur le secteur Weeber-Imbs sur lequel les opérations ont été ainsi reportées à la définition d'un projet d'ensemble.

Ce secteur, dénommé « Weeber-Imbs », est situé en cœur de quartier et représente un ensemble de 524 logements sociaux sur un foncier d'environ 350 mètres par 200 mètres, entièrement propriété de CUS Habitat. Il ne comporte aujourd'hui aucun domaine public malgré l'importance de son emprise foncière.

Présentation du secteur Weeber-Imbs et du parc de logements

Le secteur Weeber-Imbs est délimité par l'avenue de Normandie, les rues Schulmeister, Provence et Auguste Brion. Il compte 16 immeubles totalisant 524 logements :

- dont deux tours de 12 étages représentant 140 logements
- 384 logements répartis dans des barres d'immeubles de 4 à 6 étages.

Ces patrimoines datant du début des années 1960 n'ont pas bénéficié d'une réhabilitation depuis 25 ans et se sont progressivement dégradés.

L'implantation historique des immeubles a contribué à rompre les continuités historiques des circulations à l'échelle du quartier de la Meinau en limitant l'ouverture du secteur sur son environnement vers les équipements (écoles) et, aujourd'hui, le nouveau square de la Peupleraie.

Ce secteur Weeber-Imbs présente toutefois une vacance faible et répond globalement par des typologies de logements adaptées à la demande de logement exprimée à la Meinau et à l'échelle de l'agglomération. Les logements sont cependant de petite taille par rapport à leur typologie. Par ailleurs, l'état général du patrimoine, relativement aux parcs de logements voisins récemment réhabilités, génère à court terme un risque de déclin de ce secteur.

Beaucoup de logements pâtissent de la présence d'humidité en raison d'une isolation et d'une ventilation insuffisantes. Cet aspect est régulièrement évoqué par les locataires et leurs représentants, notamment lors de la dernière réunion publique organisée sur le projet d'avenant de sortie en janvier 2015.

Ce parc de logements héberge des ménages disposant de revenus modestes et présentant une certaine mixité générationnelle (cf. annexe H : données socio-démographiques secteur Weeber-Imbs). Les difficultés sociales sont présentes en particulier parmi les ménages résidant dans les tours. Le risque de déclin de ce secteur nécessite d'envisager une intervention de renouvellement urbain à court terme.

Le patrimoine de logement du secteur Weeber-Imbs est aujourd'hui dans un état général nécessitant une intervention en réhabilitation à court terme. Une réhabilitation thermique apparaît en particulier indispensable pour améliorer le confort des locataires et permettre une maîtrise des charges locatives.



Credits photos Eurométropole

Rue Arthur Weeber (2014) : au bout de la rue le 10 rue Imbs, programmé à la démolition

Les parties communes (porte d'entrées, cages d'escalier, caves) ont connu des dégradations liées à l'usure et au vandalisme. Il apparaît urgent de réhabiliter et sécuriser ces éléments.

En particulier le fonctionnement des deux tours présentes dans le secteur (n° 15 rue de Provence, n° 25 rue Schulmeister) posent des problèmes de gestion par leur configuration et sont très peu prisées par les demandeurs de logement.

Les espaces extérieurs, qui laissent une place importante aux espaces verts, méritent d'être requalifiés tout en repensant les cheminements piétons qui se confondent avec les actuelles voiries.

Après une analyse et des comptages menés par CUS Habitat et l'Eurométropole, le stationnement dans le secteur semble bien dimensionné par rapport aux besoins (environ 400 emplacements). Il mérite cependant d'être mieux organisé et mieux hiérarchisé entre le domaine public et le domaine privé dans le cadre de la résidentialisation à mener.

Le renouvellement urbain du secteur Weeber-Imbs

Dès 2013, compte tenu de l'enjeu d'une intervention à court terme dans le secteur, l'Eurométropole et CUS Habitat, en lien avec l'ANRU, ont engagé les réflexions sur l'avenir du secteur Weeber-Imbs en anticipation du NPNRU.

Le secteur a vocation à conserver une fonction principale d'habitat à proximité immédiate des équipements et services publics et des commerces de l'avenue de Normandie et de la place de l'Ile-de-France.

Le renouvellement urbain de ce secteur de 524 logements sociaux repose sur la réhabilitation du patrimoine conjuguée à des opérations de démolition envisagées dans le cadre du PNRU1 (8 logements) puis du NPNRU (168 logements selon projet actuel). Ainsi, la reconstruction d'une offre de logement en accession à la propriété, permettra d'instaurer une mixité d'habitat et de peuplement dans ce secteur.

Le projet urbain et social d'ensemble du secteur Weeber-Imbs (cf. plan ci-après) met en application les fondamentaux de la rénovation urbaine : désenclavement, redéfinition des domanialités, requalification du patrimoine existant et diversification de l'habitat grâce aux libérations d'emprises générées par les démolitions.

L'ambition du projet urbain pour ce secteur, élaboré pour l'Eurométropole et CUS Habitat par l'Agence Verdier-Tappia (architectes-urbanistes-Nancy) et Eliane Houillon (paysagiste-Epinal) vise en particulier à améliorer le cadre de vie des habitants présents et à renforcer l'attractivité des logements sociaux et en accession qui sont projetés afin de créer une plus grande mixité au sein de ces deux parcs.

En premier lieu, le projet urbain repose sur la création d'un véritable domaine public assurant une continuité des circulations et un désenclavement du secteur tout en cherchant à en préserver la quiétude et les espaces verts. Les perspectives vers les éléments paysagers de l'environnement (square de la Peupleraie) et la création de cheminements clairs et lisibles pour les piétons guident en particulier le projet.



Principes d'intervention sur le secteur Weeber-Imbs et clarification de la trame urbaine

Le projet proposé vise par ailleurs à créer les conditions d'une mixité d'habitat en libérant à terme, grâce aux démolitions envisagées, notamment au Sud-Est du périmètre, des emprises foncières suffisamment importantes pour permettre la réalisation de programmes de logements en accession sociale et privée à la propriété tournés vers la rue de Provence et le square de la peupleraie.

Ces programmes immobiliers projetés en accession à a propriété ont vocation à reposer sur des formes architecturales nouvelles dans le quartier (habitat intermédiaire, rez-de-jardin, etc.) qui offriront de véritables qualités aux logements en tirant partie des atouts du site et de la proximité directe du square et de nouveaux espaces publics. Les études urbaines de cette deuxième phase d'intervention sur le secteur Weeber-Imbs seront précisées suite à la signature du protocole de préfiguration du NPNRU.

Parallèlement, la résidentialisation des immeubles de CUS Habitat et l'attention portée au traitement des espaces extérieurs confortera les interventions programmées sur les bâtiments.

L'Eurométropole accompagnera ces interventions en créant un domaine public selon une trame simplifiée et plus lisible grâce aux emprises libérées par les démolitions et au rétablissement de continuités. La collectivité a vocation à réaménager la rue Weeber suite à la démolition du 10 rue Imbs ainsi que sa perpendiculaire rejoignant la rue de Provence. A terme, un mail piéton, d'environ 20 mètre de large, sera aménagé et agrémenté d'espaces conviviaux et de jeux, rétablissant ainsi les cheminements historiques (rue de la Canardière) et reliant les deux groupes scolaires « Canardière » et « Fischart ».

Le renouvellement urbain d'ensemble du secteur Weeber-Imbs permettra d'y faire évoluer significativement la structure de l'habitat, de 524 logements, tous locatifs sociaux, à environ 350 logements sociaux et 70 à 100 logements neufs en accession sociale et privée à la propriété.

Ces proportions seront précisées en lien avec les partenaires de la rénovation urbaine dans le cadre de la déclinaison des études urbaines de la deuxième phase d'intervention sur le secteur Weeber-Imbs.



Plan guide secteur Weeber-Imbs : Eurométropole/Verdier-Tappia

Première phase du renouvellement urbain du secteur Weeber-Imbs : avenant de sortie (184 logements-CUS Habitat)

L'opportunité de redéployer les participations de l'ANRU et des autres financeurs (Eurométropole et Conseil Départemental) en faveur d'une première phase d'intervention sur le secteur Weeber-Imbs a été étudiée dès le début l'année 2014 et précisée au fur et à mesure de l'avancée des études urbaines et de l'identification des participations pouvant être mobilisées.

Etat des lieux du parc de 184 logements

Un périmètre d'intervention cohérent au niveau urbain et en termes de phasage des opérations a pu être délimité. Il concerne 184 logements sociaux situés de part et d'autres des rues Arthur Weeber et Eugène Imbs :

- 76 logements T3,
- 92 logements T4,
- 16 logements T5.

Cet ensemble d'immeubles s'inscrit dans la continuité des périmètres déjà réhabilités ou renouvelés avec en particulier l'immeuble neuf du 15 rue Schulmeister et l'immeuble déjà réhabilité par CUS Habitat avenue de Normandie.

Ce périmètre d'intervention se décompose en deux ensembles cohérents :

- 56 logements répartis dans 3 immeubles au Nord des rues Weeber et Imbs,
- 128 logements répartis dans 4 immeubles situés au Sud de ces mêmes rues.

L'organisation de ces immeubles offre un véritable potentiel qui sera révélé par le projet de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs publics et privés peu qualifiés aujourd'hui. L'implantation du bâti existant s'inscrit en cohérence avec la trame future des espaces publics, en dehors d'une démolition partielle qui s'impose.

Les trois immeubles situés au Nord des rues Weeber et Imbs offrent de petites unités résidentielles composées de logements bénéficiant d'une double ou triple exposition.

Les quatre immeubles représentant 128 logements au Sud délimitent une « cour intérieure » caractéristique dont la résidentialisation renforcera les qualités au bénéfice des locataires.

Afin de clarifier la lisibilité du domaine public et d'ouvrir ce secteur sur le square de la peupleraie, il est proposé la démolition complète d'une entrée (8 logements du 10 rue Imbs : 4 logements T3 et 4 logements T4) « fermant » aujourd'hui la rue Weeber.

Les diagnostics de repérage d'amiante menés par CUS Habitat et rendus le 28 avril 2015, concluent à la présence du matériau en différents points des logements. Cet élément constitue une contrainte importante à prendre en compte en vue des travaux de réhabilitation.

Suite à la réunion technique partenariale (RTP) de l'ANRU du 19 février 2015, CUS Habitat, en lien avec l'Eurométropole, ont précisé les interventions envisageables en matière de réhabilitation pour tenir compte de l'avis de l'Agence.

La programmation de réhabilitation proposée intègre ainsi les aspects techniques et réglementaires liés à l'amiante mais aussi les enjeux et contraintes sociales relatives aux relogements qui sont imposés légalement pour toute réhabilitation lourde. Cette programmation est détaillée plus loin.

Données socio-démographiques et occupation actuelle du parc de logements

La vacance dans ce parc est très faible (175 logements occupés sur 184 au 1^{er} janvier 2015), ce qui confirme une demande forte à la Meinau pour ce type de logements familiaux du T3 au T5.

Ces logements accueillent, en comparaison de l'ensemble des ménages logés par CUS Habitat au sein de la ZUS de la Meinau :

- des ménages majoritairement installés de longue date (42% occupent leur logement depuis plus de 20 ans),

- une plus forte proportion de familles monoparentales,
- une plus forte proportion de couples avec enfants pour le sous-secteur Imbs Nord : 56 logements au Nord de la rue Weeber,
- 55% des chefs de ménages ont plus de 50 ans (50% dans la ZUS),
- plus de 80% des ménages ont des ressources inférieures au plafond du logement très social (proportion élevée de retraités notamment).

En synthèse, les ménages résidant dans le périmètre présentent un profil proche de celui de l'ensemble des locataires de CUS Habitat à la Meinau avec une précarité toutefois légèrement plus marquée. L'âge moyen relativement élevé des locataires conforte la perspective d'une intervention à court terme sur ce parc de logement afin d'améliorer son attractivité et anticiper le renouvellement progressif des baux.

L'amélioration du bâti permettra d'offrir des logements familiaux, certes de petite taille, au confort amélioré, à des familles modestes, avec une attention particulière qui sera portée sur la structure familiale des nouveaux entrants. La restructuration lourde avec relogement qui concernera 32 logements permettra toutefois de diversifier le profil des ménages du secteur en s'appuyant sur la qualité des logements et leur situation, leur configuration en petite résidence et les typologies proposées.

La stratégie de relogement

Pour toutes les entrées et les 40 ménages concernés par un relogement, un diagnostic social sera conduit par une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale interne à CUS Habitat, qui sera chargée du suivi des familles tout au long du processus de relogement. Ce diagnostic permettra de définir les souhaits des familles, compte tenu de leur situation professionnelle et personnelle, afin de leur formuler une offre en adéquation avec leurs attentes et leurs capacités. La stratégie de relogement est de permettre la mobilité résidentielle des familles hors du quartier, dans la mesure où elles souhaitent quitter le réseau social dans lequel elles sont actuellement inscrites.

Pour les locataires du n°10 rue Imbs, entrée vouée à la démolition, le relogement sera évidemment définitif.

Une partie des habitants de l'entrée est constituée d'anciens locataires à la retraite et attachés à leur quartier. Pour deux familles avec enfants, une offre de relogement hors du quartier pourra être proposée, leur permettant d'accéder à des logements plus conformes à la taille de leur famille.

Pour les entrées des n°2, 4, 6 et 8 Imbs (32 logements restructurés), l'offre de relogement sera travaillée pour un relogement définitif, selon la même logique qu'un immeuble voué à la démolition, c'est-à-dire en fonction des compositions familiales, des ressources et des souhaits des familles. Si les familles émettaient le souhait de revenir dans les immeubles restructurés, une convention serait mise en place actant le logement provisoire avec retour dans l'immeuble d'origine, sous la réserve que les typologies et loyers soient en adéquation avec la capacité de la famille.

Il est à noter que ces logements ne sont pas occupés par des familles issues des relogements réalisés dans le cadre du PNRU I.

Attractivité des logements restructurés et stratégie d'attribution

A ce jour, le programme de restructuration des 32 logements de la rue Eugène Imbs n'est pas défini en détail et reste à préciser. Le positionnement de ces logements en termes d'attractivité sur le marché de la Meinau restera à affiner selon les études complémentaires à conduire pour répondre aux recommandations de l'ANRU.

A l'issue des travaux, l'attribution des logements aura pour objectif d'une part de permettre la mobilité résidentielle de familles habitant déjà le quartier, et d'autre part d'attirer sur site de nouveaux locataires.

Améliorer le cadre de vie et conforter l'attractivité des logements

La requalification de ce secteur s'appuiera sur les prescriptions urbaines réalisées par le groupement d'architectes-paysagistes-urbanistes conseils Verdier-Tappia/Houillon (cf. Annexe J) pour le compte de l'Eurométropole et de CUS Habitat. Les opérations de renouvellement urbain proposées reposent sur les principaux objectifs suivants :

- Conforter les qualités résidentielles de ce secteur au sein du quartier de la Meinau qui est un quartier attractif par sa situation dans l'agglomération et le cadre de vie offert
- Améliorer le confort et de l'attractivité des logements à travers une opération de réhabilitation ambitieuse prenant en compte les contraintes liées aux relogements et à la présence d'amiante,
- Favoriser une mixité d'occupation des logements à travers les opérations de relogements programmées (40 logements) et les rotations à intervenir dans le reste du parc réhabilité (144 logements),
- Redéfinir la trame urbaine et des espaces publics avec notamment le réaménagement et le prolongement de la rue Weeber en accompagnement des opérations d'espaces extérieurs qui seront menées par CUS Habitat,
- Résidentialiser l'ensemble des immeubles en contribuant à clarifier les limites avec le nouveau domaine public et conférant une valeur plus résidentielle aux abords des logements.

La restructuration complète des logements imposant le relogement des locataires au regard de la réglementation amiante, CUS Habitat ne peut envisager le relogement des 184 ménages simultanément dans ce secteur.

La question de l'amiante est une problématique majeure concernant l'ensemble des propriétaires de logements et plus particulièrement les bailleurs sociaux sur l'ensemble du territoire national. L'évolution probable des techniques de désamiantage fera par ailleurs évoluer les modalités d'intervention dans les logements dans les prochaines années.

Dans ce contexte, suite à l'avis de la RTP de l'ANRU du 19 février 2015, CUS Habitat propose de réaliser une opération « pilote » de réhabilitation lourde après relogement concernant 32 logements adressés aux n°2-4 et 6-8 rue Eugène Imbs. Le bilan (technique, économique et social) qui sera mené concernant cette opération permettra au bailleur de mieux envisager les futures opérations de ce type et les arbitrages à prendre dans la perspective du NPNRU notamment.



*Bâtiment du 2 à 10 rue Eugène Imbs vu depuis le square de la Peupleraie
(CUS Habitat)*

Ces deux immeubles représentant 32 logements se prêtent particulièrement à une restructuration :

- par leur situation favorable en lisière du square de la Peupleraie leur offrant un potentiel d'attractivité et une visibilité forte depuis l'avenue de Normandie,
- en raison des typologies de logement de petite taille qui pourrait être reconfigurée pour mieux répondre aux besoins de certaines familles. Les T4 font en moyenne 66 m² et les T5 présentent une surface 75 m²,
- les logements présentent l'avantage d'être traversant et offrent des orientations majoritairement Est et Ouest avec des pièces de vie le plus souvent tournées vers l'Est. La réorganisation des logements permettrait en plus d'augmenter la taille de certaines pièces, de mieux tirer partie des orientations,
- concernant le n°6-8 rue Eugène Imbs, sa restructuration interviendra en complément de la démolition partielle du n°10, ce qui facilitera l'organisation des chantiers.

La restructuration consiste en des travaux lourds et longs et par définition, en site inoccupé.

Les travaux de restructuration permettront d'agrandir les surfaces habitables dans les logements et de proposer des logements du 3 au 5 pièces.

La restructuration visera aussi à :

- proposer des logements avec des pièces d'eau aux surfaces plus généreuses
- dans certains cas, créer des duplex
- ajouter des balcons à certains logements
- développer des espaces de rangements

L'achèvement de la phase de relogement des familles conditionnera la phase de diagnostic amiante complet qui ne peut être réalisée qu'en site inoccupé.

Le diagnostic technique et les études de maîtrise d'œuvre restant à mener permettront de préciser et de compléter ces orientations dans leur faisabilité.

Financement des opérations

Cette opération de réhabilitation lourde générera d'importants coûts de travaux et de relogement. CUS Habitat prévoit un investissement estimé à 80 000 € TTC par logement pour les 32 logements.

CUS Habitat sollicite le relèvement du plafond de dépenses éligibles à hauteur de 50 000 € et un taux d'intervention de l'ANRU à hauteur de 40% soit une participation de l'Agence de 20 000 € par logement restructuré.

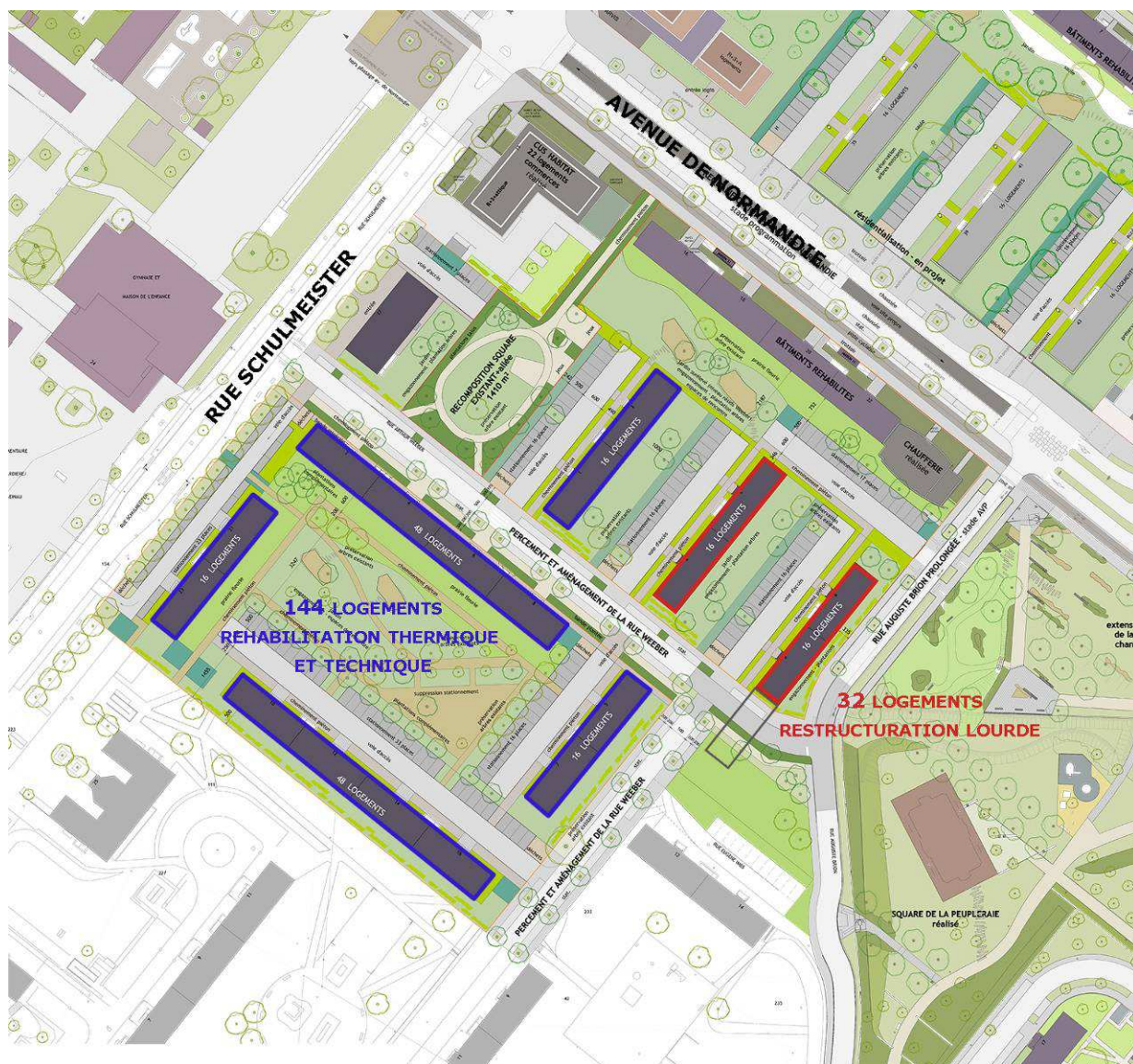
En ce qui concerne la demande de déplafonnement des aides de l'ANRU, il est à noter que CUS Habitat, OPH de l'Eurométropole de Strasbourg, vient de sortir d'un plan de consolidation sur 5 ans, acté en 2009 suite à d'importantes difficultés financières résultant des exercices précédents. L'OPH qui dispose d'un patrimoine d'environ 20 000 logements, loge par ailleurs les ménages les plus précaires socialement de l'agglomération.

Parallèlement à cette réhabilitation lourde en site inoccupé, CUS Habitat propose de mener la réhabilitation thermique en site occupé des 144 autres logements du périmètre qui portera également sur la réfection globale des communs. En complément des participations de l'Eurométropole et du Conseil Départemental sur cette opération, CUS Habitat sollicite la participation de l'ANRU à hauteur d'environ 2770 € par logement. En effet, les participations de l'Agence pouvant être redéployées ne permettent pas d'atteindre le plafond de 5 000 € par logement. Compte tenu des références récentes sur des opérations comparables (48 logement du 35-45 avenue de Normandie) CUS Habitat prévoit un investissement de 30 000 € par logement supérieur de 10 000 € au plafond financement pris en compte par l'ANRU.

Les opérations de réhabilitations lourdes de 32 logements et de réhabilitations thermique et technique de 144 logements sont indissociables d'un point de vue opérationnel notamment en raison de l'articulation avec l'aménagement du domaine public qui dessert l'ensemble de ces opérations.

Au niveau opérationnel, il est proposé de créer deux opérations de réhabilitation à la convention ANRU dans le cadre du présent avenant :

- Restructuration de 32 logements : 2-4 et 6-8 rue Eugène Imbs
- Réhabilitation de 144 logements : 1-3, 2-4-6-8, 5-7, 10-12-14-16 rue Arthur Weeber et 21-23 rue Schulmeister

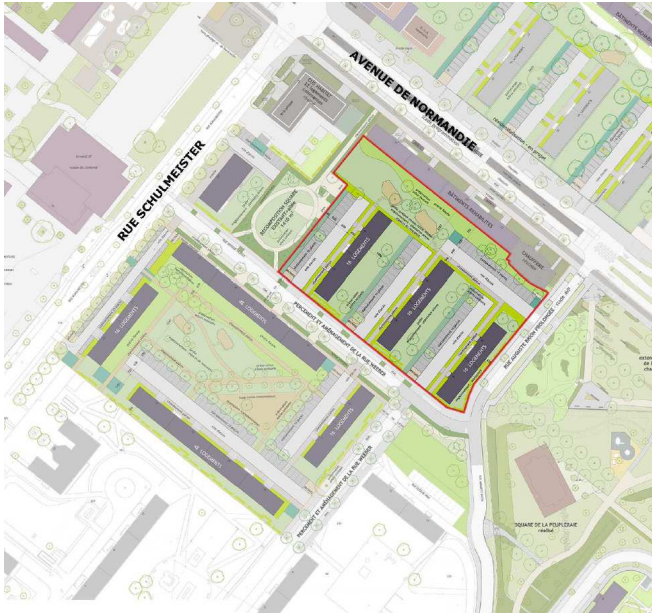


Secteur Weeber-Imbs : Intervention programmée dans le cadre de l'avenant de sortie

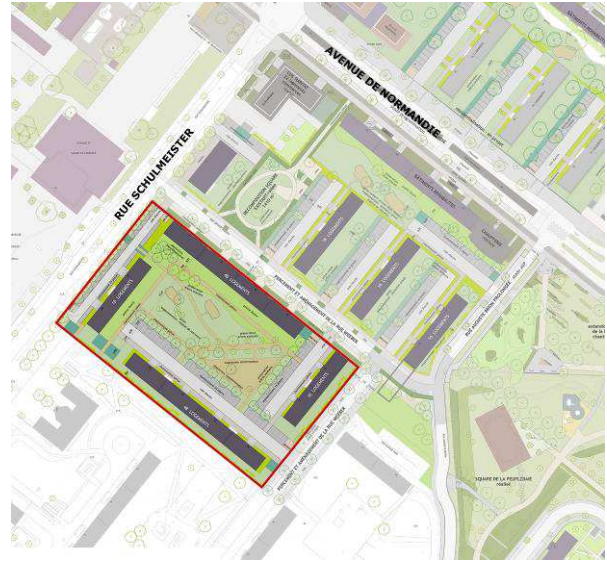
En ce qui concerne les résidentialisations, il est proposé de créer deux opérations :

- Résidentialisation de 48 logements : 1-3 rue Arthur Weeber et 2-4 et 6-8 rue Eugène Imbs
- Résidentialisation de 128 logements : 2-4-6-8, 5-7, 10-12-14-16 rue Arthur Weeber et 21-23 rue Schulmeister

Résidentialisation secteur Weeber-Imbs



48 Logements secteur Nord



128 logements secteur Sud

Cette première tranche d'intervention sur le secteur Weeber-Imbs (PNRU1), dont les travaux interviendront entre 2017 et fin 2019, permettra un phasage cohérent avec la deuxième tranche qui pourra être proposée dans le cadre du NPNRU.

Ce phasage est nécessaire pour garantir une répartition des travaux et permettre un accès aux différents immeubles dans de bonnes conditions. La deuxième phase comportera des opérations importantes de démolition-viabilisation-reconstruction et devra probablement se dérouler sur toute la durée du NPNRU si ce programme est retenu par les partenaires.

Les principes de l'aménagement de la première tranche ont pu être validés en réunion de concertation au mois de janvier 2015 et feront l'objet de présentations détaillées à l'ensemble des riverains et locataires concernés dans les prochains mois.

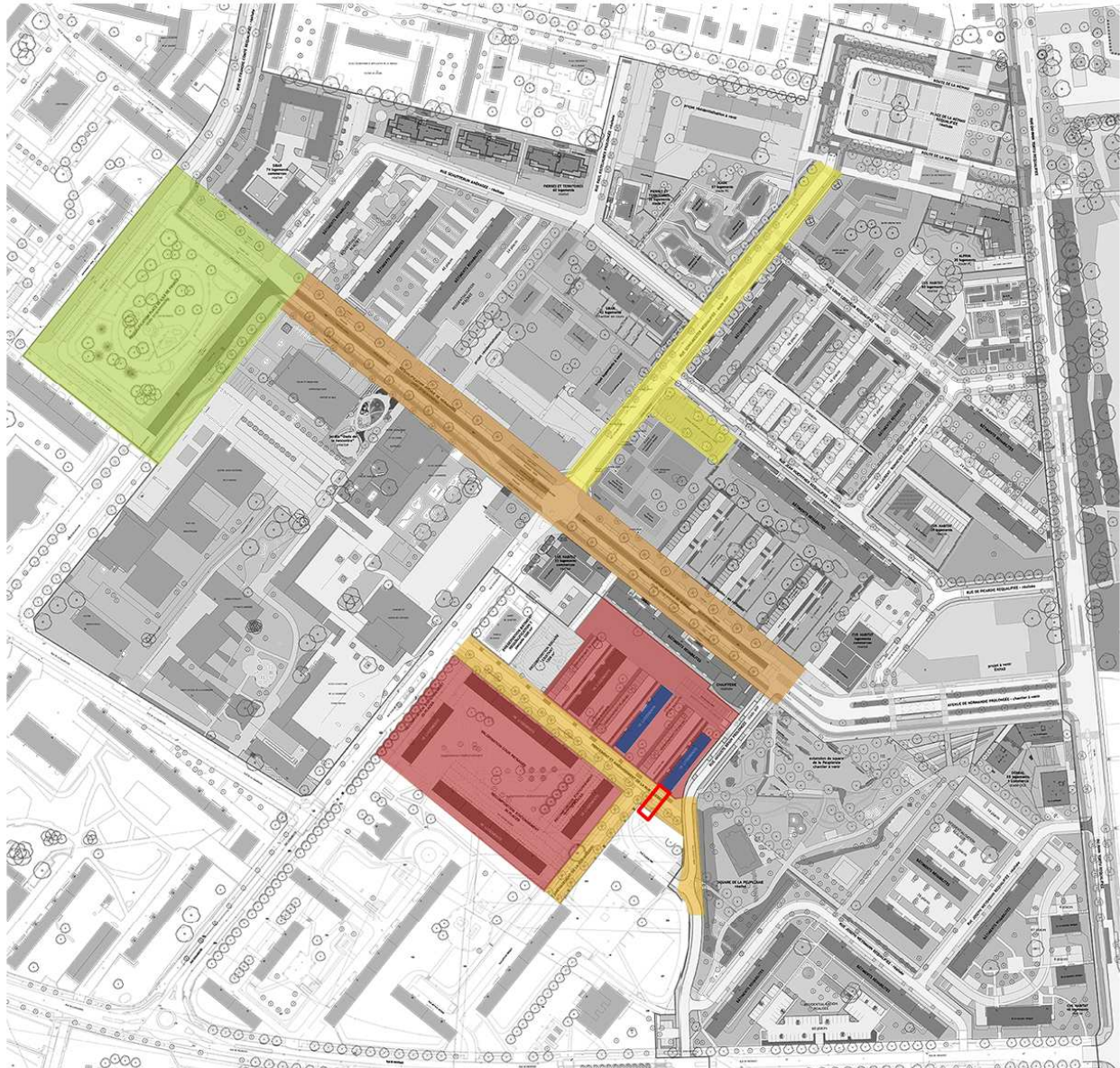


Crédits photos Eurométropole / Frédéric Maigrot

Réunion publique – 16 janvier 2015

Les interventions envisagées dans le cadre de la deuxième tranche restent quant à elles à concerter dans la perspective du NPNRU.

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU - CANARDIERE
CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES OPÉRATIONS DE L'AVENANT DE SORTIE
PHASAGE DES TRAVAUX



2015	2016	2017	2018	2019	2020
SIGNATURE DÉLIBÉRATION AVENANT	RELOQUEMENT 40 LLS OCT 15 - AVRIL 17	DIAG AMIANTE	DEMOLITION 10 RUE IMBS SEPT 17 - AVRIL 18	RESIDENTIALISATION 176 LLS AVRIL 18 - JUIN 19	
			RESTRUCTURATION 32 LLS SEPT 17 - JUIN 19		
		REHABILITATION 144 LLS NOV. 16 - JUIN 19			RUE WEEBER JUIN 19 DEC 19
	PLACE DE L'ÎLE-DE-FRANCE SEPT 16 - SEPT 17	AVENUE DE NORMANDIE SEPT 17 - MAI 18	RUE SCHULMEISTER PARKING PUBLIC JUIN 18 - DEC 18		

Clôture administrative et financière
 30/06/2020
 DEMANDE DE SOLDES

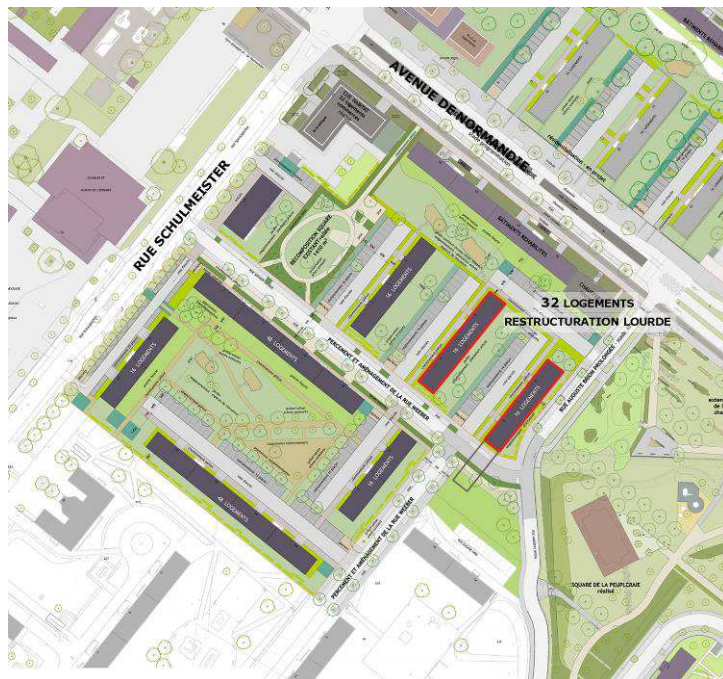


DEMOLITION DE L'IMMEUBLE 10 RUE IMBS

Le contexte du projet

Situé à la limite Est de l'îlot Weeber-Imbs Nord, l'immeuble du 10 rue Imbs a été construit au droit de la rue Weeber, contribuant ainsi à fermer l'horizon et à enclaver le secteur.

La démolition de cette entrée permettra d'ouvrir la perspective sur le square de la Peupleraie et de réaménager la rue Arthur Weeber de manière à la rendre plus lisible dans une trame viaire qui reste à hiérarchiser et à articuler avec la trame périphérique sur l'ensemble du secteur Weeber-Imbs.



Perspective du projet urbain à l'horizon 2018

Construit en 1960, cette entrée compte 8 logements, répartis en 4 T3 et 4 T4, tous occupés. Il participe d'une barre d'immeuble comprenant trois entrées : 6, 8 et 10 rue Imbs.

Ce patrimoine vieillissant du bailleur CUS Habitat nécessite une intervention en profondeur, tant sur le bâti que sur les espaces communs extérieurs. Ainsi, suite à la démolition du bâtiment 10 rue Imbs, les logements des 6 et 8 rue Imbs seront réhabilités et résidentialisés et l'emprise libérée pourra laisser place au passage du prolongement de la rue Weeber qui sera réalisé par la Collectivité. Le relogement des familles sera réalisé par la cellule relogement de CUS Habitat.

La reconstitution de l'offre locative de logements sociaux est proposée comme suit :

- 6 logements sociaux hors site à Geispolsheim (2 PLUS, 4 PLAI)
 - 2 logements à la Meinau 49 avenue de Normandie (2 PLUS)
- Soit au total une reconstitution avec 50 % de PLAI et 50 % de PLUS.

Le financement du projet

L'opération de démolition du 10 rue Imbs est réalisée en « mode bilan » (déficit 100% financé). Ce projet bénéficie du concours financier de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'ANRU.

Les principes de financement proposés sont les suivants :

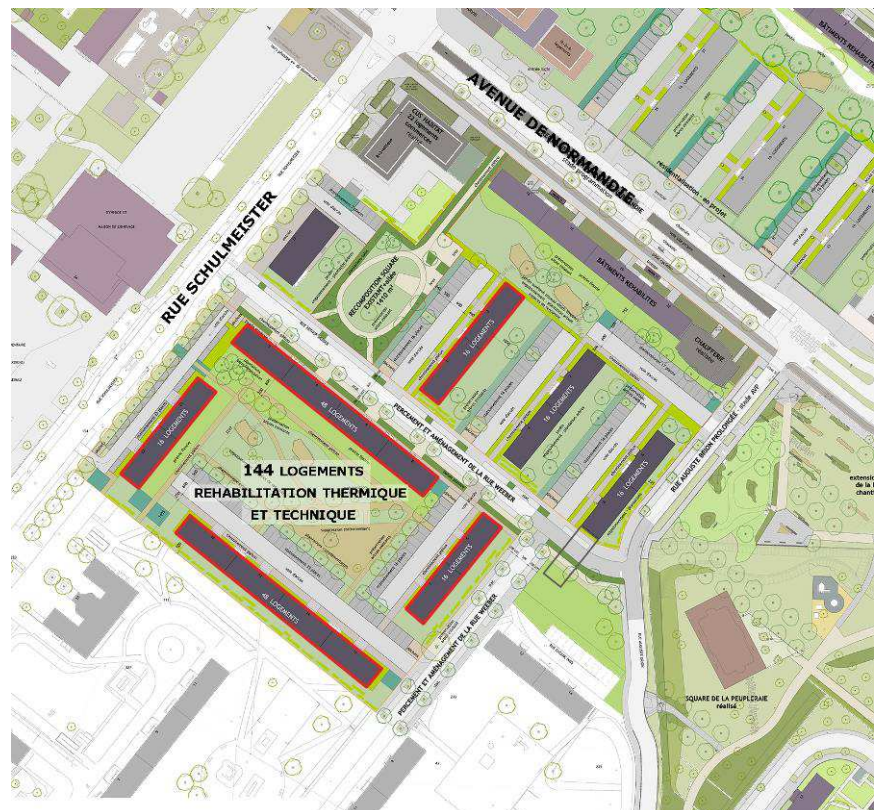
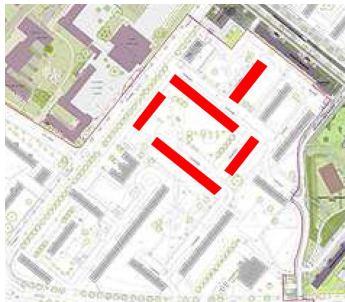
- l'ANRU pour 97,43 %
- l'Eurométropole de Strasbourg pour 2,2 %
- CUS Habitat 0,37 %

REHABILITATION THERMIQUE DE 144 LOGEMENTS ET RESIDENTIALISATION DES 2-4-6-8 RUE ARTHUR WEEBER, 5-7 RUE ARTHUR WEEBER, 10-12-14-16 RUE ARTHUR WEEBER, 21-23 RUE SCHULMEISTER ET 1-3 RUE ARTHUR WEEBER

Le contexte du projet

L'ensemble d'immeubles sis 2-4-6-8 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 10-12-14-16 rue Arthur Weeber, 21-23 rue Schulmeister et du 1-3 rue Arthur Weeber constitue le second ensemble immobilier cohérent du secteur Weeber-Imbs dont la réhabilitation est proposée dans le cadre de l'avenant de sortie.

Les travaux sont programmés parallèlement à la démolition de l'immeuble du 10 rue Imbs, en amont de la réhabilitation-résidentialisation de la tranche 1. Cette opération porte sur douze entrées du patrimoine de CUS Habitat.



Perspective du projet urbain à l'horizon 2019

La typologie des 144 logements construits entre 1960 et 1962 est la suivante :

- 64 appartements T3
- 72 appartements T4
- 8 appartements T5.

La totalité des appartements est louée à ce jour, aussi les travaux de réhabilitation seront menés en site occupé, ce qui est par ailleurs imposé par les délais de l'avenant de sortie.

Le bailleur CUS Habitat prévoit une intervention conséquente sur ce patrimoine vieillissant comprenant :

- **Réfection complète de l'enveloppe du bâtiment**
 - Isolation thermique de l'enveloppe (façades et remplacement des toitures)
 - Révision des menuiseries extérieures.

Et de fait, amélioration des performances énergétiques et la performance visée sera au maximum de 150 kWh ep/m²/an conformément à la loi Grenelle 2 (étiquette C ou inférieure).

- **Réfection complète des parties communes**
 - Amélioration et embellissement des parties communes
 - Sécurisation des communs (accès à tous les locaux communs par badge unique)

Réfection des logements : En date du 28 avril 2015, faisant suite à la RTP du 19 février 2015, le diagnostic partiel amiante a été réceptionné par CUS Habitat confirmant la présence d'amiante et limitant de fait les possibilités de nature d'intervention dans les logements (cf. réglementation).

- **Réfection des espaces extérieurs :**
 - Redéfinition des limites privées - publiques par la réfection des cheminements et abords,
 - Reprise des espaces verts et plantations,
 - Réaménagement des stationnements et des voies de circulations.

Les études et leurs réalisations seront menées en concertation avec « les architectes conseils de l'Eurométropole », et conformément au cahier des prescriptions urbaines et paysagères.

Le réaménagement des abords des immeubles permettra de redessiner les espaces privés et publics en les inscrivant dans une trame viaire simplifiée et lisible.

Le financement du projet

Les opérations proposées de réhabilitation et de résidentialisation de 144 logements de l'îlot Weeber-Imbs Centre bénéficient du concours financier de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'ANRU.

Les principes de financement proposés pour la réhabilitation sont les suivants :

- l'ANRU pour 9,23 %
- l'Eurométropole de Strasbourg pour 6,19 %
- le CG67 pour 3,08 %
- CUS Habitat pour 81,50 %

Les principes de financement proposés pour la résidentialisation sont les suivants :

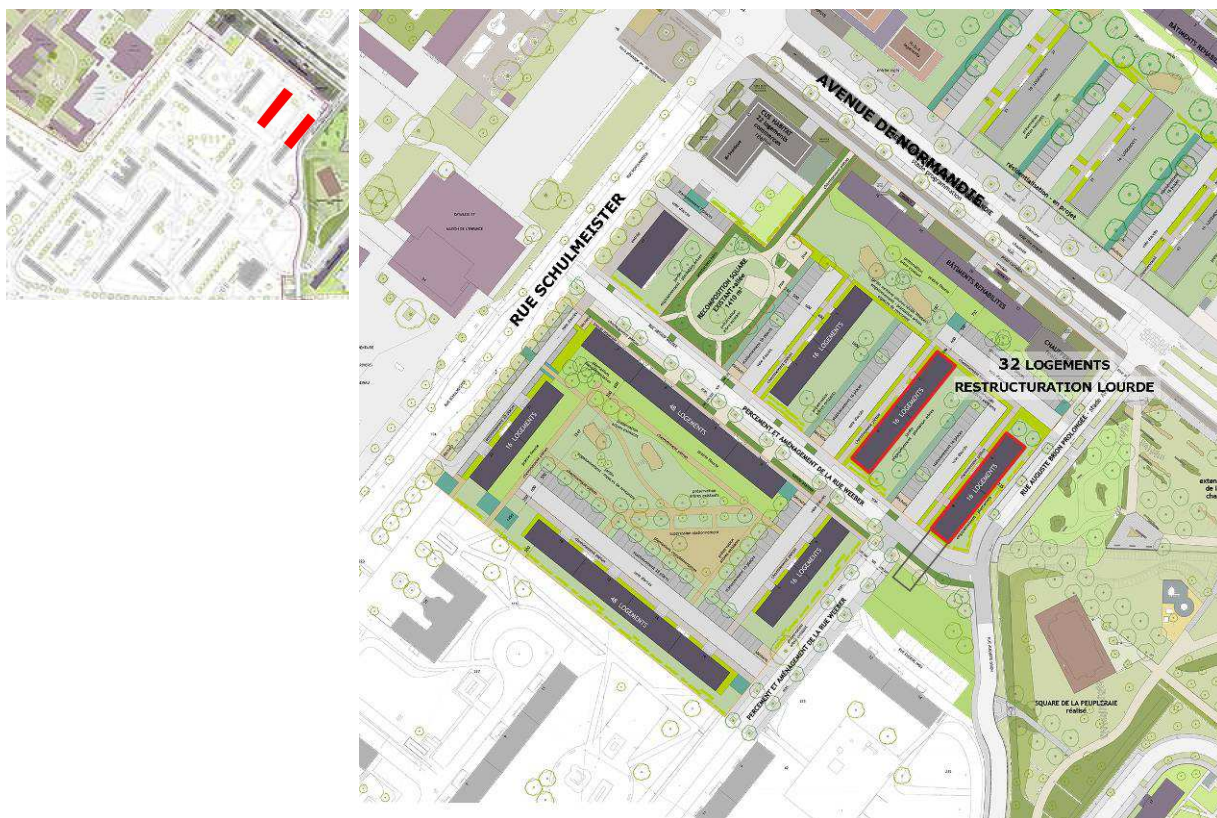
- l'ANRU pour 50 %
- CUS Habitat pour 50 %

RESTRUCTURATION ET RESIDENTIALISATION DES 2-4-6-8 RUE EUGENE IMBS

Le contexte du projet

L'ensemble d'immeubles sis 2-4-6-8 rue Eugène Imbs constitue un ensemble immobilier cohérent pouvant être traité comme un sous-secteur de projet.

Parallèlement à la démolition de l'immeuble du 10 rue Imbs, CUS Habitat programme la restructuration et résidentialisation des 32 logements de l'îlot Weeber-Imbs Nord, réparti en 4 cages d'escalier.



Perspective du projet urbain à l'horizon 2019

La typologie des 32 logements construits entre 1960 et 1962 est la suivante :

- 8 appartements T3,
- 16 appartements T4,
- 8 appartements T5.

La totalité des appartements est louée à ce jour, aussi les travaux de restructuration nécessiteront un relogement préalable de tous les ménages en vue d'une intervention sur site inoccupé.

Le bailleur CUS Habitat, en réponse à la RTP du 19 février 2015, prévoit une intervention conséquente et de longue durée sur ce patrimoine vieillissant.

Les travaux de restructuration permettront de :

- agrandir les surfaces habitables
- proposer des logements du 3 au 5 pièces.

La restructuration permettra aussi de :

- proposer des logements avec des pièces d'eau aux surfaces plus généreuses
- créer dans certains cas des duplex
- ajouter des balcons
- développer des espaces de rangement.

Globalement, ces travaux contribueront à diversifier l'offre de logements.

Tous ces éléments pourront être précisés suite au diagnostic technique mené après l'engagement de l'opération.

En matière de restructuration de logement, il n'y a pas de modèles ni de réponses uniques. Il faudra s'adapter au contexte du secteur considéré. Bien entendu, l'achèvement de la phase de relogement des familles conditionnera le démarrage des travaux ainsi que, dans un second temps, la phase de diagnostic amiante complet qui ne peut être réalisé qu'en site inoccupé.

- **Réfection des espaces extérieurs :**

- Redéfinition des limites - privées - publiques par la réfection des cheminements et abords,
- Reprise des espaces verts et plantations,
- Réaménagement des stationnements et des voies de circulations.

Les études et leurs réalisations seront menées en concertation avec « les architectes conseils de l'Eurométropole », et conformément au cahier des prescriptions urbaines et paysagères.

Le réaménagement des abords des immeubles permettra de redessiner les espaces privés-publics et de les inscrire dans une trame viaire simplifiée.

Le financement du projet

Les opérations proposées de réhabilitation et de résidentialisation de 32 logements de l'îlot Weeber-Imbs Nord bénéficient du concours financier de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'ANRU.

Les principes de financement proposés pour la réhabilitation sont les suivants :

- l'ANRU pour 25 %
- le Conseil général du Bas-Rhin pour 1,95 %
- l'Eurométropole de Strasbourg pour 3,90 %
- CUS Habitat pour 69,15%.

Les principes de financement proposés pour la résidentialisation sont les suivants :

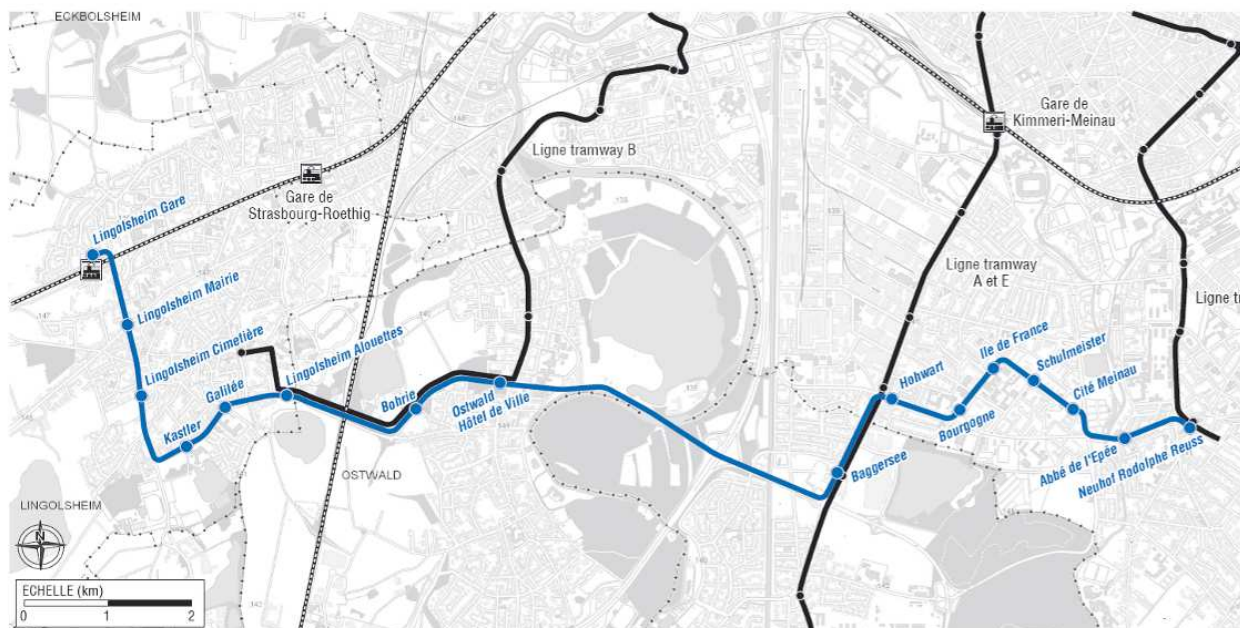
- l'ANRU pour 50 %
- CUS Habitat pour 50 %

2. Les opérations d'espaces publics

▪ Réaménagement de l'avenue de Normandie

Le projet de BHNS de rocade porté par l'Eurométropole et devant relier à terme le Neuhof à Lingolsheim a été retenu par l'Etat au mois de décembre 2014 dans le cadre de l'appel à projets « transports collectifs et mobilité durable ».

Ce projet constitue une véritable colonne vertébrale de transport public reliant les deux quartiers Meinau et Neuhof et visant à conforter leur désenclavement.

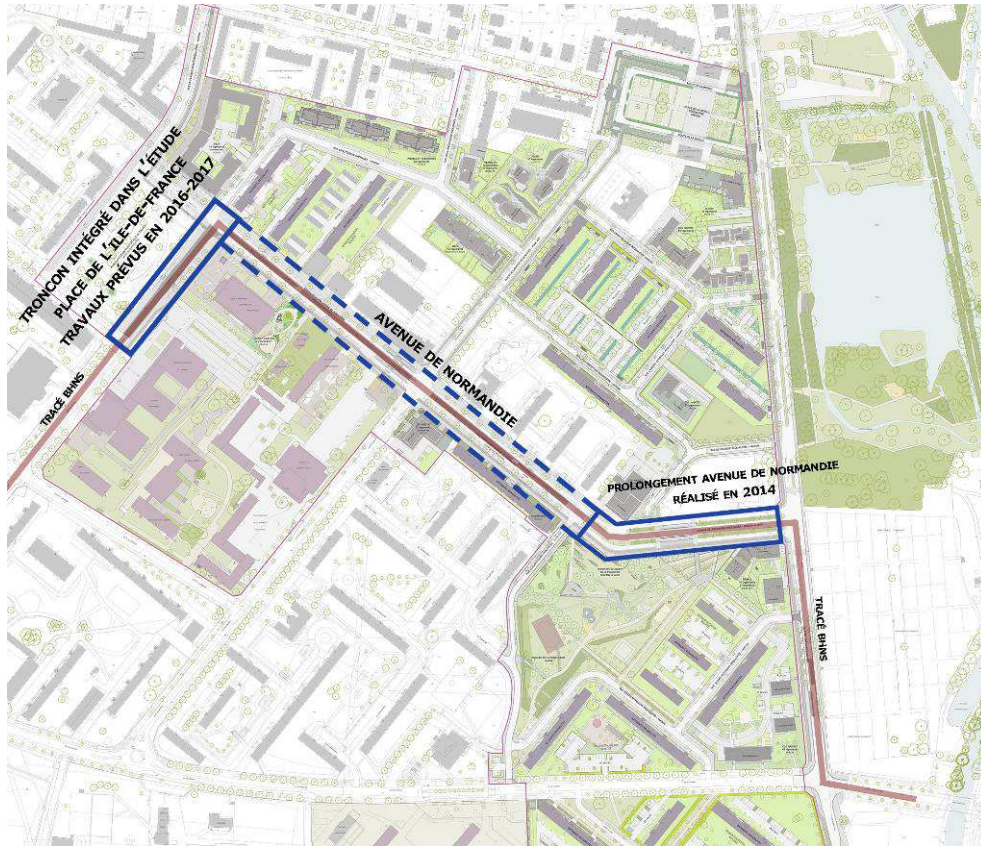


Tracé du BHNS de rocade ligne Sud

Cette ligne structurante de rocade Sud, déconnectée du centre-ville, complète ainsi utilement le maillage global du réseau de transport en reliant trois lignes de tramway (A, C et E) et une gare SNCF.

Le tracé du BHNS dessert la cité de la Meinau et le périmètre de rénovation urbaine. Le prolongement de l'avenue de Normandie sur 150 mètres livré fin 2014 a préfiguré le futur BHNS en intégrant deux voies en double-sens et site propre, d'ores et déjà utilisées par les lignes de bus actuelles (lignes n°7 et n°27). Le réaménagement de la place de l'Île-de-France et de la rue de Bourgogne, programmé en 2016, intégrera également un tronçon en site propre et une station du futur BHNS.

Entre ces deux aménagements, l'avenue de Normandie représente un linéaire de 400 mètres. Ce tronçon a fait l'objet en 2013 d'une étude de faisabilité en vue de l'insertion du BHNS à travers une voie centrale en site propre.

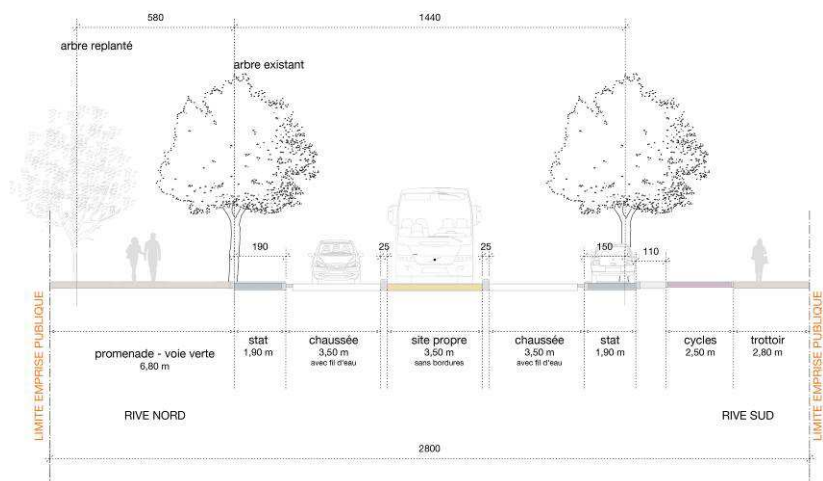


Les trois tronçons du BHNS dans la cité de la Meinau-Canardière

L'aménagement proposé sur ce tronçon intègre une seule voie centrale en site propre, le BHNS circulant de manière alternée sur cette voie dédiée compte tenu de l'emprise limitée de l'avenue de Normandie et des fonctions devant y être maintenues (stationnement, aménagements cyclable). La mise en service du BHNS est prévue en 2018.

Après études par les services concernés de l'Eurométropole de Strasbourg, le réaménagement de ce linéaire de 400 mètres est estimé à 1 950 000 € TTC pour l'Eurométropole et 430 000 € TTC pour la Ville. Ces chiffres n'intègrent pas les coûts liés à l'aménagement de la voie centrale en site propre, ni ceux des équipements spécifiques du BHNS (stations, bornes, etc), amenés à être financés dans le cadre de l'appel à projet national.

Le concours de l'ANRU est sollicité sur les aménagements situés de part et d'autres de la voie centrale dédiée au BHNS.



▪ **Aménagement d'un parking de proximité**

Le terrain n°22, libéré par la démolition de la tour n°33 avenue de Normandie, était fléché comme contrepartie immobilière à destination de Foncière logement (FL). Suite au retrait de FL sur ce terrain et une consultation infructueuse auprès des filiales d'Action logement, il est proposé de réaliser, dans le cadre de l'avenant n°6, une opération de logements en accession sociale portée par une SCI associant Habitation Moderne, CUS Habitat et Pierres et Territoires. Il est envisagé en complément d'accueillir en rez-de-chaussée le jardin d'enfants bilingue Playgroup, dont la relocalisation est inscrite à la convention ANRU, ainsi que des activités commerciales et/ou de services.

La réalisation d'un parking d'environ 26 places est proposée dans le cadre de l'avenant de sortie, afin de desservir les activités du secteur de l'avenue de Normandie et les nouveaux équipements.

▪ **Réaménagement de la rue Schulmeister**

L'opération de réaménagement de la rue Schulmeister est déjà inscrite à la convention de rénovation urbaine sous maîtrises d'ouvrage de la Ville et de la CUS (devenue Eurométropole de Strasbourg). Compte tenu des économies de subventions ANRU redéployables au moment de la conclusion de l'avenant n°5, elle bénéficie du seul concours financier du Conseil général.

Dans le cadre de l'avenant de sortie de convention ANRU Meinau, il est proposé de procéder à une fongibilité de ces deux lignes d'opérations avec la ligne unique d'aménagement d'espaces publics qui sera inscrite et qui comprendra également le réaménagement de l'avenue de Normandie, la création d'un parking de proximité sur le terrain n°22 et le réaménagement de la rue Arthur Weeber.



Rue Schulmeister

▪ Réaménagement de la rue Weeber

La rue Arthur Weeber, qui relie la rue Schulmeister à la rue Auguste Brion, parallèlement à l'avenue de Normandie, présente une chaussée très dégradée, des cheminements piétons absents ou non lisibles et un éclairage sous-dimensionné. Cette voie a une vocation publique mais est la propriété du bailleur CUS Habitat depuis sa création. Son réaménagement par l'Eurométropole permettra son intégration au domaine public.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg envisagent de réaménager cette voie, d'en simplifier le tracé mettant à profit l'emprise libérée par la démolition du 10 rue Imbs par CUS Habitat pour créer un débouché au droit de la rue Auguste Brion.

Le réaménagement projeté permettra de réorganiser le stationnement sur domaine public, de clarifier les limites avec le domaine privé, et surtout d'apporter une qualité urbaine aux espaces à travers la plantation d'arbres et la mise en place d'un véritable éclairage public notamment.

En complément du percement de la rue Weeber sur la rue Auguste Brion, il est proposé d'aménager une amorce de l'actuelle rue Weeber vers le Sud et la rue de Provence afin d'accompagner les opérations de réhabilitation et de résidentialisation projetées par CUS Habitat



Rue Arthur Weeber

3. L'urbanisation du terrain n°22 : avenue de Normandie/rue Schulmeister

Le contexte du projet

Le terrain « n°22 » présentant une superficie de 45,90 ares, propriété de CUS Habitat, constituait une contrepartie immobilière à destination de Foncière Logement dans le cadre de la convention ANRU.

Ce foncier correspond à un lieu stratégique pour le projet urbain de la Meinau, situé au croisement des deux axes structurants du quartier : l'avenue de Normandie et la rue Schulmeister.

Suite aux réorientations de l'intervention de Foncière Logement (FL) dans les conventions ANRU, le retrait de FL sur le terrain n°22 a été confirmé en 2013. Conformément aux procédures prévues par l'ANRU et Action Logement, une consultation des filiales d'Action Logement a été menée en vue de la cession du terrain à l'euro symbolique pour la réalisation d'un programme de logements principalement en locatif privé.

Sept filiales d'Action Logement ont été consultées mais ne se sont pas positionnées avant le mois de mars 2014, fin de la consultation. Il semble que la situation du terrain au cœur du patrimoine de logements sociaux de la Meinau n'ait pas incité les opérateurs à se positionner sur ce foncier compte tenu du risque commercial pressenti par les opérateurs potentiels.

L'expérience des consultations de promoteurs menées dernièrement en secteur de rénovation urbaine confirme le rôle majeur de la maîtrise des prix de sortie des logements pratiqués sur les opérations en accession sociale. Ce constat est d'autant plus prégnant que les programmes sont situés en cœur de quartier.

D'autre part, les programmes comportant un grand nombre de logements ont souvent connu des difficultés de commercialisation et n'ont dans certains cas pas pu atteindre le seuil de pré-commercialisation permettant l'engagement des travaux et la confirmation de l'opération.



Démolition de la tour 33 avenue de Normandie

Perspectives

L'ANRU a défini, en lien avec Action Logement, les orientations relatives à la destination des fonciers non mobilisés par les filiales du 1% logement (cf. convention du 14 janvier 2014 annexée à la présente). Ces derniers peuvent ainsi être cédés pour réaliser des opérations en accession à la propriété ou, le cas échéant, constituer des réserves foncières.

Compte tenu de l'emplacement stratégique de ce terrain, il apparaît incontournable d'envisager son urbanisation à court terme.

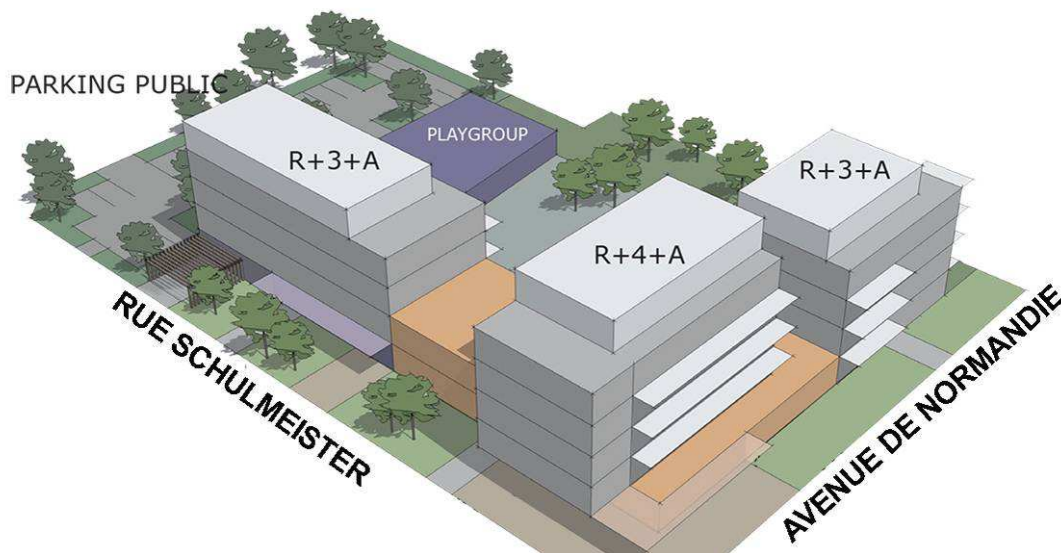
Dans ce contexte, CUS Habitat, en lien avec l'Eurométropole, envisage la cession de ce foncier à un opérateur spécialisé dans l'accession sociale à la propriété conformément au potentiel de ce terrain et afin de contribuer aux parcours résidentiels, notamment des habitants du quartier de la Meinau.

La cession du foncier relatif à l'opération de logements est proposée à la SCI Strasbourg Eurométropole Accession associant Habitation Moderne (SEM locale), CUS Habitat (OPH de l'Eurométropole) et Pierres et Territoires. La SCI, dont la constitution est en cours au 1^{er} trimestre 2015, a vocation principalement à développer une offre de logements neufs en accession sociale.

Compte tenu de l'environnement urbain de ce terrain et de l'objectif de réaliser une opération en accession sociale offrant des logements attractifs, l'Eurométropole et les organismes associés de la SCI maître d'ouvrage projettent de réaliser une opération de 35 à 40 logements au maximum. Ces logements, conformément à l'objet de la SCI seront destinés uniquement à des propriétaires-occupants qui bénéficieront de la TVA réduite et ayant des revenus entrant dans les plafonds correspondant à l'accession sociale.

Afin d'offrir une diversité des fonctions, il est proposé d'accueillir en rez-de-chaussée les activités du Playgroup sur environ 500 m² de surface de plancher ainsi que des activités commerciales et/ou de services complémentaires si le besoin était confirmé sur une surface d'environ 300 m².

Conformément à l'étude urbaine menée par l'agence d'architectes-urbanistes Verdier-Tappia pour l'Eurométropole (cf. plan de l'étude urbaine en annexe : fiche-opération), la surface de plancher de l'opération est ainsi estimée à 3 600 m².



Le programme projeté sera conçu pour être engagé en plusieurs tranches (2 ou 3) au fur et à mesure de la commercialisation. Le phasage en tranches a également vocation à sécuriser autant que possible les délais et les financements de l'opération du Playgroup envisagée en 1^{ère} tranche.

Le terrain d'assiette de 45,90 ares, initialement dédié à FL, a été estimé par France Domaine selon sa constructibilité maximale (le plan d'occupation des sols autorise les hauteurs jusqu'à 18 mètres sans COS) à 941 350 € HT en date du 3 juin 2014. En effet, le terrain offre un potentiel constructible maximum pouvant être estimé à environ 90 logements soit 6 000 à 6 500 m² de SP correspondant à des immeubles de sept niveaux.

En déduisant le parking public projeté, l'emprise qui sera cédée à la SCI représente une surface 35,10 ares qui correspondrait à une valeur vénale de 720 000 € en application de l'avis de France Domaine rendu et de la constructibilité maximale.

Dans le cadre de ce projet, la valeur du foncier mérite d'être réévaluée en fonction de la constructibilité réelle projetée.

Les prix de vente du foncier connus dans le quartier de la Meinau et son voisin le Neuhof s'établissent comme suit selon les dernières références connues :

- entre 80 € et 100 €/m² de surface de plancher concernant les activités (entrée Nord du Neuhof, centre commercial Clairvivre, etc.),
- entre 100 € et 180-200 €/m² de surface de plancher concernant les opérations de logements.

Après discussions sur l'équilibre de l'opération, et en cohérence avec les prix du marché, le prix de vente du foncier du terrain n 22 proposé à la SCI est de 540 000 € pour les 35,10 ares destinés à l'opération immobilière, correspondant à 150 €/m² de SP pour les 800 m² d'activités et les 2 800 m² de logements en accession.

Le parking public dont l'aménagement est projeté par la Ville de Strasbourg concerne une emprise de 10,8 ares. Cet espace public a vocation, conformément au protocole liant la Ville à CUS Habitat et aux valorisations foncières des espaces publics prises en compte par l'ANRU, à être acquis par la Ville de Strasbourg à l'euro symbolique auprès de CUS Habitat.

La recette foncière totale attendue par CUS Habitat s'élèvera ainsi à 540 000 €. Ce montant correspond à la valorisation foncière à prendre en compte dans le cadre de l'instruction financière de la subvention de l'ANRU dans le cadre de l'opération de démolition de l'immeuble n°33 avenue de Normandie. Ce montant était initialement d'un euro symbolique avant le retrait de FL, ce qui réduira fortement la subvention attendue initialement par CUS Habitat et ainsi ses recettes prévisionnelles jusqu'à la vente effective de l'emprise foncière.

Afin de favoriser l'accession sociale à la propriété dans le cadre de cette opération, il est proposé d'affecter une prime de l'ANRU de 10 000 €/logement pour 35 logements.

Les efforts consentis en matière de cession du foncier et de subventionnement de l'opération ont vocation à permettre de maîtriser les prix de sortie des logements et à atténuer les plus-values de coûts de constructions (qualité architecturale recherchée, parking en sous-sol).

L'objectif de prix de cession des logements de la SCI se situe 2 200 € /m² SHAB en TVA réduite (hors annexes) de surface habitable en TVA réduite hors place de parking et prime ANRU déduite. Ces conditions devront permettre de favoriser l'accession à la propriété de ménages notamment issus du parc social et du quartier de la Meinau.

La SCI mettra en œuvre des parcours d'accession sociale sécurisée offrant notamment des garanties aux futurs propriétaires en cas d'accidents de la vie notamment.

4. Relocalisation du Playgroup

Le contexte du projet

Le Cercle international « Playgroup » est un jardin d'enfants bilingue français-anglais, créé en 1976 par quelques familles anglo-saxonnes installées à Strasbourg. Le projet initial consiste à pallier l'absence de structure d'accueil bilingue pour les jeunes enfants.

Le jardin d'enfants est installé depuis 1995 dans des locaux appartenant à la SIBAR au n°14 rue de Champagne à la Meinau-Canardière. Ces locaux de 250 m², réaménagés pour l'accueil de jeunes enfants, sont devenus aujourd'hui trop exigus et techniquement obsolètes.

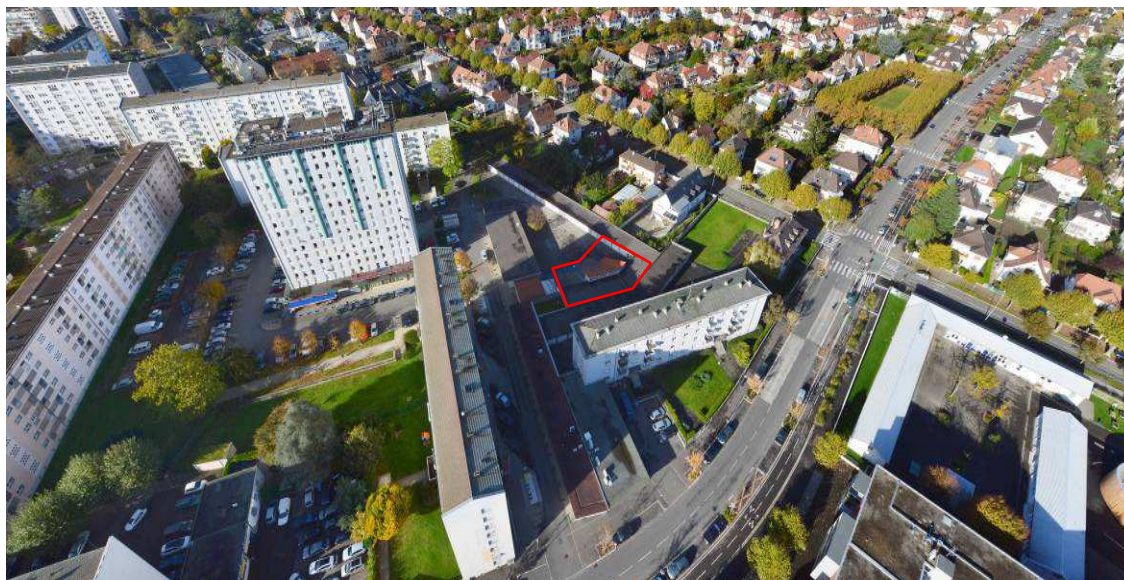
Le loyer actuel du Playgroup est de 770 € (hors charges), soit 3,22 € /m². Compte tenu des capacités financières de l'association, le projet de relocalisation devra mobiliser les financements des partenaires de la convention ANRU.

Le Playgroup dispose à ce jour d'un agrément pour 60 places, et accueille chaque année environ 140 enfants de 30 mois à 6 ans, principalement issus du centre de Strasbourg, du quartier de la Meinau et des secteurs Sud de la CUS, à la fois sur temps scolaire et périscolaire.

Depuis septembre 2014, le jardin d'enfants est passé à la Prestation de service unique (PSU), permettant une tarification pour le mercredi, les heures périscolaires et les vacances, équivalente aux équipements municipaux. Depuis cette modification, on note une véritable ouverture de l'équipement et une plus grande mixité sociale dans la fréquentation.

La localisation du jardin d'enfants dans une arrière-cour, environnée de garages, est relativement enclavée. Le propriétaire-bailleur, la SIBAR, envisage à terme une reconfiguration de ce secteur.

L'association a tissé un intéressant réseau de partenariats au sein du quartier. Son souhait de demeurer dans le quartier a donc motivé l'inscription à la convention de rénovation urbaine du quartier de la Meinau, signée en 2006, d'une opération de réaménagement des locaux actuels du jardin d'enfants par la SIBAR.



Crédits photos Eurométropole / PRU/ MRW 2014

Localisation actuelle du Playgroup

Après différentes études de faisabilité menées par la SIBAR, la restructuration des locaux sur site a été abandonnée car elle aurait été complexe à mettre en œuvre en maintenant l'activité.

Un autre montage opérationnel a été étudié par la SIBAR et l'association qui serait devenue à terme propriétaire de ses locaux. Ce montage s'est également avéré complexe à mettre en œuvre pour des questions juridiques et de subventionnement.

Ces différentes études ont toutefois permis d'affiner les besoins et le programme de l'association.

Le coût estimatif d'une opération de construction neuve a ainsi été estimé à 1 400 000 € TTC pour 460 m² de surface utile.

Perspectives

Suite au retrait de Foncière logement sur le terrain situé à l'angle de l'avenue de Normandie et de la rue Schulmeister (terrain n°22), l'intégration du programme du Playgroup au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte de logements et d'activités est proposé.

Cela permettra de situer l'association en position plus centrale dans le quartier qui jouera ainsi un rôle dans la centralité de l'avenue de Normandie à proximité directe d'un arrêt du futur BHNS.

Le projet sera réalisé par la SCI d'accession sociale qui portera une opération mixte comprenant également de logements à prix maîtrisés offrant des garanties de relogement aux ménages accédants. Les locaux du Playgroup auront vocation à être acquis par CUS Habitat qui a accepté de porter l'opération et sera identifié comme maître d'ouvrage à la convention ANRU et deviendra propriétaire et bailleur de l'association Playgroup.



Locaux actuels du Playgroup



Crédits photos Playgroup

5. Relocalisation de la régie de quartier « Meinau services »

Historiquement locataire du bailleur social CUS Habitat, la régie de quartier « Meinau services » occupait des locaux dans la tour sise 28 avenue de Normandie, démolie dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la Meinau en 2013.

En anticipation de cette démolition et du déménagement de la régie de quartier, le projet de relocalisation de Meinau services a été introduit à la convention ANRU de la Meinau lors de la signature de l'avenant n°4, le 7 octobre 2011.

Suite à la démolition de la tour, faute de locaux répondant aux besoins de Meinau Services, les activités de l'association ont été relocalisées temporairement sur trois sites à la Meinau. Afin d'optimiser son fonctionnement, la régie de quartier Meinau services a exprimé le souhait de rassembler ses bureaux et locaux d'accueil sur un site unique.

Aujourd'hui, les locaux loués par la régie à CUS Habitat sont éclatés sur trois sites :

- 5 rue de Provence (distribution alimentaire, archives, buanderie)
- 12 rue Joseph Weydmann (accueil des salariés, bureaux, stockage des véhicules)
- 15 rue Schulmeister (siège de la régie d'environ 235 m²).

Depuis mi-2013, l'Eurométropole de Strasbourg (PRU Neuhof-Meinau) étudie, en lien avec la régie, la relocalisation des locaux dans le projet mené par Domial à l'angle de la rue du Rhin Tortu et de l'avenue de Normandie. Le projet « Green Parc » consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier de 54 logements répartis en 3 bâtiments et des locaux d'activités. La livraison des locaux destinés à accueillir la régie « Meinau services » est prévue au printemps 2016.



Perspectives Green Parc – 54 logements et locaux d'activités - Domial

La régie de quartier bénéficiera du rez-de-chaussée de l'un des bâtiments ainsi que d'un second niveau dédié aux bureaux pour une surface totale de 517 m² dont la programmation des espaces a été définie comme suit :

- 250 m² : bureaux, accueil, salles de réunions,
- 100 m² : sanitaires, vestiaires,
- 60 m² : réfectoires,
- 115 m² : buanderie, stockage.

Ces surfaces seront complétées de 10 places de stationnement en sous-sol (dont 4 box) qui serviront aux véhicules et au stockage de la régie de quartier.

Le concours de l'ANRU est sollicité sur cette opération afin de contribuer au financement du déficit de l'opération et permettre ainsi de conforter l'activité de la Régie qui joue un rôle majeur pour l'entretien et la propreté du quartier et pour l'insertion professionnelle de ses salariés majoritairement issus de la Meinau.

LES AUTRES MODIFICATIONS PROPOSEES

1. Suppression de cinq opérations

A. Les opérations sous maîtrise d'ouvrage de la SIBAR

La SIBAR ne réalisera pas les opérations de réhabilitation des bâtiments B, B1 et C, C1 avec le soutien de l'ANRU compte tenu des caractéristiques techniques des travaux envisagés qui seront réalisés par le bailleur hors convention concernant ces patrimoines représentant 191 logements.

Les lignes opérations correspondantes sont ainsi supprimées de l'annexe financière de la convention ANRU Meinau dans le cadre de l'avenant de sortie, à savoir :

- bâtiment C1
- bâtiments B et B1
- bâtiment C.



Bâtiments B, B1, C et C1 de la SIBAR

Crédits photos Eurométropole / MRW 2014

B. Les opérations sous maîtrise de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg

Il est proposé que les opérations de réaménagement de la rue Schulmeister tronçon Nord, dont le planning de réalisation a été reporté en raison des opérations de démolitions et de constructions menées et restant à mettre en œuvre le long de cette voie (livraison prévisionnelle des dernières opérations en 2018), fassent l'objet d'une suppression dans le cadre de l'avenant de sortie en vue d'une fongibilité avec la nouvelle opération d'espaces publics.

2. Optimisation du plan de financement d'une opération de démolition



Crédits photos : Eurométropole/ DUAH-Dorothee PARENT

**Tour n°1 rue Schulmeister
(CUS Habitat)**

La tour n°1 rue Schulmeister est constituée de 71 logements locatifs sociaux de typologies T2 et T3 principalement. Le relogement des 63 familles a été engagé par CUS Habitat en octobre 2013.

La déconstruction de la tour interviendra à partir du second trimestre 2015.

Le terrain d'assiette de la tour, d'une superficie de 41,47 ares, permettra la reconstruction de 60 à 70 logements en accession à la propriété. Une consultation de promoteurs a été lancée fin 2014 par CUS Habitat et l'Eurométropole de Strasbourg. Les études se dérouleront en 2015 avec pour objectif un début de travaux en 2016.

Concernant la reconstitution de l'offre des 71 logements sociaux de la tour 1 rue Schulmeister, elle a été répartie, dans l'avenant n°5 à la convention ANRU Meinau, comme suit :

- 65 logements hors site sur ZAC Etoile lot ZD1 (aménageur SERS) et sur le site Murhof rue de l'Elmerforst, dont le foncier est propriété de CUS Habitat ;
- 6 logements sur site sur l'opération CUS Habitat terrain n°17 rue du Kritt.

Les 6 logements rue du Kritt seront livrés au premier trimestre 2015.

L'opération identifiée sur la ZAC Etoile lot ZD1 connaît un retard non imputable au maître d'ouvrage pour lequel une demande de prorogation sera sollicitée dans le cadre de cet avenant de sortie. Pour rappel, CUS Habitat a programmé la construction de 27 logements sur le site ZAC Etoile lot ZD1, dont 15 logements sont issus d'un surplus de reconstitution de l'offre de logements sociaux de la convention de HautePierre au titre de laquelle les subventions de l'Agence sont prévues.

3. Le changement de dénomination de la Communauté urbaine de Strasbourg

La Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) est devenue Eurométropole de Strasbourg (EMS) en date du 1^{er} janvier 2015 par décret n° 2014-1603 du 23 décembre 2014.

Les opérations sous maîtrise d'ouvrage de la CUS ont ainsi vocation à être supprimées de l'annexe financière de la convention ANRU de la Meinau et remplacées à l'identique par des opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'EMS.

Le changement de dénomination a été approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole du 30 janvier 2015.

4. Les opérations de la Foncière logement

L'article 5 de la convention ANRU de la Meinau-Canardière, portant sur les contreparties cédées à la Foncière logement, prévoit la réalisation, suite à la conclusion de l'avenant n°5 en date du 12 août 2013, de deux opérations de construction représentant un total de 194 logements :

- 100 logements sur le terrain n°14 : suite à une évolution du programme, cette opération porte finalement sur 57 logements locatifs privés
- 94 logements sur le terrain n°22 ; suite au retrait de la Foncière logement de ce terrain et à la consultation infructueuse des filiales d'Action logement, cette opération a vocation à être supprimée. Ce terrain, d'une surface totale de 4 592 m², a vocation à être cédé :
 - pour 3 510 m² à la SCI Strasbourg Eurométropole Accession au prix de 540 000 € pour la réalisation d'un programme mixte de 40 logements en accession sociale sécurisée, la relocalisation du Playgroup et la création de locaux d'activités,
 - pour 1 082 m² à la Ville de Strasbourg à l'Euro symbolique pour la réalisation d'un parking public.

L'avenant de sortie prend acte du programme de Foncière logement sur le quartier de la Meinau-Canardière portant sur la production de 57 logements en locatif libre rue Schulmeister réalisés par Icade et DRLW.

5. Les dates limites de demandes de premier acompte et de solde

L'avenant de sortie de la convention ANRU Meinau a vocation à fixer trois dates limites :

- date limite d'engagement des opérations : fin d'année comptable 2015
- date limite de demande de premier acompte : fin d'année comptable 2017
- date limite de demande de solde : 30 juin 2019.

Toutefois, la date de demande de premier acompte paraît incompatible avec certaines opérations inscrites à la convention restant à mettre en œuvre ainsi qu'avec les plannings de réalisation des opérations introduites à la convention dans le cadre de l'avenant de clôture. Il est ainsi proposé de reporter cette date limite au 31 décembre 2017 pour les opérations listées ci-après, les demandes de soldes ayant vocation à intervenir au plus tard au 30 juin 2019, sauf pour les opérations nouvelles du secteur Weeber-Imbs pour lesquelles une prorogation d'un an pour la demande de solde est sollicitée :

- Démolition de la tour 1 rue Schulmeister - CUS Habitat
- Démolition du 10 rue Eugène Imbs - CUS Habitat

- Reconstitution de 2 logements sur site - CUS Habitat
- Reconstitution de 6 logements hors site - CUS Habitat
- Restructuration de 32 logements sur le secteur Weeber-Imbs - CUS Habitat
- Réhabilitation de 144 logements sur le secteur Weeber-Imbs - CUS Habitat
- Réhabilitation de 48 logements adressés au 35 à 45 avenue de Normandie - CUS Habitat
- Résidentialisation de 48 logements adressés au 35 à 45 avenue de Normandie - CUS Habitat
- Résidentialisation de 176 logements sur le secteur Weeber-Imbs - CUS Habitat
- Réaménagement d'espaces publics (avenue de Normandie, rue Schulmeister tronçon Nord, parking de proximité terrain 22, rue Arthur Weeber) - Ville et Eurométropole de Strasbourg
- Relocalisation du Playgroup - CUS Habitat
- Résidentialisation des bâtiments B et B1 adressés aux 70-72 et 74-76 route de la Meinau - SIBAR
- Résidentialisation des bâtiments C et C1 adressés aux 23 à 31 avenue de Normandie - SIBAR
- Construction hors site de 27 logements ZAC Etoile zone ZD1 - CUS Habitat.

Les opérations relevant du secteur Weeber-Imbs pour lesquelles une prorogation d'un an est sollicitée pour la demande de solde, soit au **30 juin 2020**, sont les suivantes :

- Démolition 10 rue Eugène Imbs - CUS Habitat
- Restructuration 32 logements secteur Weeber-Imbs - CUS Habitat
- Réhabilitation 144 logements secteur Weeber-Imbs - CUS Habitat
- Résidentialisation 176 logements secteur Weeber-Imbs - CUS Habitat
- Réaménagement des espaces publics (dont rue Arthur Weeber) - Eurométropole de Strasbourg
- Réaménagement des espaces publics (dont rue Arthur Weeber) - Ville de Strasbourg

6. Demande de pré-conventionnement pour les nouvelles opérations

L'ensemble des maîtres d'ouvrage introduisant de nouvelles opérations dans le cadre de l'avenant de sortie de convention sollicitent le pré-conventionnement :

- Eurométropole de Strasbourg
- Ville de Strasbourg
- CUS Habitat
- Domial
- SCI Strasbourg Eurométropole accession

La signature de l'avenant de sortie dans les meilleurs délais reste l'objectif des partenaires.

7. Ajustement de coûts d'opération et bases de financements éligibles sur 69 opérations

n° 241.4201140.01.0001.001	Démolition 5 rue de Franche Comté (SIBAR)
n° 421.4201140.01.0001.002	Démolition 2 à 16 rue Schulmeister (SIBAR)
n° 241.4201140.01.0002.005	Démolition 28 avenue de Normandie (CUS Habitat)
n° 241.4201140.01.0002.006	Démolition 30/32 et 34/36 rue de Picardie (CUS Habitat)
n° 241.4201140.01.0002.008	Démolition 24 à 26 avenue de Normandie (CUS Habitat)
n° 241.4201140.01.0002.010	Démolition 11/13 rue Schulmeister (CUS Habitat)
n° 241.4201140.01.0002.011	Démolition 33 avenue de Normandie (CUS Habitat)
n° 241.4201140.01.0002.012	Démolition 1 rue Schulmeister (CUS Habitat)
n° 241.4201140.02.0001.002	Construction 42 PLUS terrain 16 (SIBAR)
n° 241.4201140.02.0001.005	Construction 5 PLUS rue des Prés Lingolsheim (SIBAR)
n° 241.4201140.02.0001.007	Construction 6 PLUS rue des Prés Lingolsheim (SIBAR)
n° 241.4201140.02.0001.009	Construction 15 PLUS 12 rue de Klingenthal Stg (SIBAR)
n° 241.4201140.02.0001.011	Construction 8 PLUS rue de l'Etang Plobsheim (SIBAR)
n° 241.4201140.02.0001.013	Construction 33 PLUS quai des Alpes Strasbourg (SIBAR)
n° 241.4201140.02.0001.017	Construction 11 PLUS rue du Mal Foch Geispolsheim (SIBAR)
n° 241.4201140.02.0002.02	OPR Construction 39 PLUS CD terrain 4 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.02.0002.004	Construction 48 PLUS CD terrain 7 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.02.0002.007	Constr. 23 PLUS-15 PLAI-4 PLUS CD terrain 17 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.02.0002.008	Construction 13 PLUS CD terrain 21 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.02.0002.017	Construction 27 PLUS 6 rue du Rieth Stg (CUS Habitat)
n° 241.4201140.02.0002.022	Construction 19 PLUS-19 PLAI site Murhof Stg (CUS Habitat)
n° 241.4201140.05.0001.001	Réhabilitation secteur Weydman tranche 1 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.05.0001.002	Réhabilitation secteur Weydman tranche 2 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.05.0001.003	Réhabilitation secteur Corse tranche 3 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.05.0001.004	Réhabilitation secteur Loucheur tranche 4 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.05.0001.005	Réhabilitation secteur Loucheur tranche 5 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.05.0001.006	Réhabilitation secteur Hoepffner tranche 6 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.05.0001.007	Réhabilitation secteur Normandie tranche 7 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.05.0002.001	Réhabilitation bâtiment F, 3-5-7 avenue de Normandie (SIBAR)
n° 241.4201140.05.0002.002	Réhabilitation bâtiments E et D, 9-21 av. Normandie (SIBAR)
n° 241.4201140.06.0001.002	Résidentialisation secteur Corse tranche 3 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.06.0001.004	Résidentialisation secteur Loucheur tranche 5 (CUS Habitat)
n° 241.4201140.06.0002.001	Résidentialisation bâtiment F / 3-5-7 av. Normandie (SIBAR)
n° 241.4201140.06.0002.002	Résidentialisation bât. E et D, 9-21 av. Normandie (SIBAR)
n° 241.4201140.08.0001.001	Restructuration voirie secteur Loucheur (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.002	Restructuration voirie secteur Hoepffner (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.003	Création avenue de Normandie prolongée (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.005	Elargissement et réaménagement rue Brion (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.006	Réaménagement rue de Picardie (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.009	Réaménagement de la rue du Baggersee (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.010	Réaménagement rue du Rhin Tortu T1&T2 (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.014	Réaménagement rue du Rhin Tortu T3 (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.015	Réaménagement rue du Rhin Tortu T4 (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.016	Réaménagement de la place de la Meinau (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.019	Restructuration place de l'île-de-France (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0001.020	Réaménagement rue de la Canardière Est (Eurométropole)
n° 241.4201140.08.0002.006	Création d'une nouvelle voirie (SIBAR)
n° 241.4201140.08.0003.001	Espaces extérieurs du pôle équipements (Ville de Strasbourg)
n° 241.4201140.08.0003.003	Création avenue de Normandie prolongée (Ville de Strasbourg)
n° 241.4201140.08.0003.005	Elargissement et réaménagement rue Brion (Ville de Stg)
n° 241.4201140.08.0003.006	Réaménagement rue de Picardie (Ville de Strasbourg)
n° 241.4201140.08.0003.015	Square de la Peupleraie tranche 2 (Ville de Strasbourg)
n° 241.4201140.08.0003.019	Traversées piétonnes parc Schulmeister (Ville de Strasbourg)
n° 241.4201140.08.0003.022	Réaménagement rue du Rhin Tortu T3 (Ville de Strasbourg)
n° 241.4201140.08.0003.023	Réaménagement rue du Rhin Tortu T4 (Ville de Strasbourg)

n°241.4201140.08.0003.027	Restructuration place de l'Ile-de-France (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.09.0006.001	Restructuration centre médico social (Ville de Strasbourg)
n°241.4201140.09.0009.001	Création d'une nouvelle chaufferie (CUS Habitat)
n°241.4201140.09.0013.001	Restructuration multi accueil petite enfance (Ville de Stg)
n°241.4201140.11.0001.001	Accession sociale 26 logements terrain 12 (SCI Schutterlin)
n°241.4201140.11.00031.001	Accession sociale 20 logements rue du Kritt (Habitat de l'Ill)
n°241.4201140.11.0004.001	Accession sociale 11 logements rue de Savoie (PTFA)
n°241.4201140.11.0005.001	Accession sociale 17 logements rue du Rhin Tortu (Domial)
n°241.4201140.12.0001.001	Mission chef de projet (Eurométropole)
N°241.4201140.12.0001.008	Communication et démocratie participative 2009-2012
n°241.4201140.12.0001.011	Etude commerces (Eurométropole)
n°241.4201140.12.0002.001	Conduite de projet (CUS Habitat)
n°241.4201140.12.0002.002	MOS relogement (CUS Habitat)
n°241.4201140.12.0004.001	Projet culturel Trait d'union 2013 (Art puissance art)

EVOLUTION DES CHIFFRES CLES DU PRU

	Avenant n° 5	Proposition avenant n° 6	Ecart Avenant n° 5/ Avenant n° 6
DEMOLITIONS (nb de logements)			
Démolitions	618	626	+ 8
<i>Dont SIBAR</i>	220	220	-
<i>Dont CUS Habitat</i>	398	406	+ 8
CONSTRUCTIONS NEUVES (nb de logements)			
Constructions hors site au titre de la reconstitution de l'offre			
Logement locatif social hors site % de logements sociaux reconstitués sur site/démolitions	298 48.22 %	304 48.56 %	+ 6
<i>Dont SIBAR</i>	102	102	-
<i>Dont CUS Habitat</i>	157	163	+ 6
<i>Dont Habitation Moderne</i>	39	39	-
Programme de constructions sur site			
Logement locatif social sur site % des logements/offre sur site	320 51.78 %	322 51.44 %	+ 2
<i>Dont SIBAR</i>	76	76	-
<i>Dont CUS Habitat</i>	244	246	+ 2
Logement locatif libre	147	57	- 90
Promotion privée	407	439	+ 32
Accession sociale	114	149	+ 35
Totaux			
Locatif social (hors site et sur site)	618	626	+ 8
Programme construction sur site (social et privé)	988	967	- 21
Programme de construction total	1 286	1 271	- 15
AMELIORATION LOGEMENTS EXISTANTS (nb de logements)			
Réhabilitations	963	948	- 15
<i>Dont SIBAR</i>	235	44	- 191
<i>Dont CUS Habitat</i>	664	840	+ 176
Résidentialisations	963	1 139	+ 176
<i>Dont SIBAR</i>	299	299	-
<i>Dont CUS Habitat</i>	664	840	+ 176

*100m² SHON en moyenne

PARTIE IV

AVENANT N°6 : SYNTHESE FINANCIERE

ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES DE LA CONVENTION ANRU - SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Suite à la RTP du 19 février 2015, la programmation opérationnelle proposée dans le projet d'avenant n°6 à la convention ANRU Meinau-Canardière a évolué comme suit :

- l'intégration d'une démolition supplémentaire de 8 logements locatifs sociaux par CUS Habitat
- la reconstitution de l'offre locative par deux logements sur site et 6 logements hors site par CUS Habitat
- la restructuration et résidentialisation de 32 logements sociaux patrimoine de CUS Habitat
- la réhabilitation et résidentialisation de 144 logements sociaux patrimoine de CUS Habitat
- le réaménagement d'espaces publics
- la relocalisation du Playgroup et de la régie de quartier « Meinau services »
- la suppression de cinq opérations (trois sous maîtrise d'ouvrage de la Sibar, deux sous maîtrise d'ouvrage de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg)
- la construction de logements en accession à la propriété et des locaux d'équipements et d'activités.

L'investissement global de la convention est porté à 232,43 M€ (coût total prévisionnel TTC) dans le cadre de la préfiguration de l'avenant, contre 219 M€ dans l'avenant d'étape n°5 du 12 août 2013.

Le financement de ce programme d'opérations complémentaires est assuré à moyens constants en redéployant les reliquats de subventions identifiés pour chaque financeur et selon les orientations décidées par ces derniers. L'ANRU abonde toutefois sa participation à partir de la réaffectation d'économies issues de la convention de Hautespierre, quartier retenu par ailleurs dans le cadre du NPNRU. Le montant des subventions réaffectées de Hautespierre sur la Meinau est de 1,91M €.

Le Conseil régional d'Alsace indique par ailleurs que les dossiers de demandes de subvention au titre de l'actuel PNRU devront être déposés complets au plus tard le 31 décembre 2016.

1. Identification des reliquats de subventions disponibles

DETAIL DES RELIQUATS ET DES MONTANTS REDEPLOYES PAR FINANCEUR	Eurométropole de Strasbourg	CG 67	CRA	ANRU
Total des économies réalisées	421 655,41 €	373 092,34 €	57 758,73 €	3 140 003,39 €
Total des compléments sollicités	421 655 €	373 092 €	16 800 €	5 048 208,07 €
Différentiels	0,41 €	-0,34 €	- 40 958,73 €	1 908 204,68 €
RELIQUATS IDENTIFIES PAR M.O.	Eurométropole de Strasbourg	CG 67	CRA	ANRU
SIBAR	272 897,41 €	337 780 €	201 407,35 €	1 329 789,97 €
CUS Habitat	148 758 €	13 568,26 €	- 158 636,36 €	1 244 666,29 €
Eurométropole de Strasbourg	0 €	21 744,08€	0 €	280 899,52€
Ville de Strasbourg	0 €	0 €	14 987,74 €	75 485,23€
Autres	0 €	0 €	0 €	209 162,38 €
Total reliquats toutes MO	421 655,41 €	373 092,34 €	57 758,73 €	3 140 003,39 €
REDEPLOIEMENTS IDENTIFIES PAR M.O.	Eurométropole de Strasbourg	CG 67	CRA	ANRU
CUS Habitat	421 655 €	373 092 €	16 800 €	3 480 673,05 €
Eurométropole de Strasbourg	0 €	0 €	0 €	781 737,75 €
Ville de Strasbourg	0 €	0 €	0 €	235 608,74 €
DOMIAL/ HSA	0 €	0 €	0 €	200 188,53 €
SCI Strasbourg Eurométropole Accession	0 €	0 €	0 €	350 000 €
Total redéploiements toutes MO	421 655 €	373 092 €	16 800 €	5 048 208,07 €
DIFFERENTIELS	Eurométropole	CG 67	CRA	ANRU
<i>(redéploiements - reliquats = solde en faveur financeur)</i>	0,41 €	-0,34 €	- 40 958,73 €	1 908 204,68 €

Au total 3,99 M€ de reliquats de subventions non consommés ont été identifiés dont 3,14M€ pour l'ANRU. Le besoin en financement complémentaire de l'ANRU est évalué à 1,91 M€. L'Agence accorde un basculement de reliquats de subventions ANRU de la convention de Haute-pierre sur la convention de la Meinau-Canardière. Ce transfert devra faire l'objet d'un passage en Conseil d'administration de l'ANRU.

Les principes de redéploiement sont les suivants :

- Eurométropole de Strasbourg : redéploiement à montant constant dans le respect des critères de financement actuellement en vigueur
- Conseil général du Bas-Rhin : redéploiement dans la limite du montant conventionné, en priorité sur les opérations de constructions de logement. Les opérations de réhabilitation pourraient également bénéficier de financements du Département. *Clause sur évolutions institutionnelles à confirmer avec Conseil Départemental (en cours d'analyse à compléter).*
- Conseil régional d'Alsace : la Région applique ses critères de droit commun. Il est toutefois proposé de valoriser les opérations ayant bénéficié de suppléments de financement de la Région. Par ailleurs, les dossiers de demande de subvention au titre de l'actuel PNRU1 devront être déposés complets au plus tard le 31 décembre 2016

ANRU : la participation de l'Agence dans le cadre de l'avenant de sortie portera sur le montant total de financement inscrit à l'annexe financière de la convention de la Meinau-Canardière auquel s'additionnent des économies issues de la convention de HautePierre dont les économies ne pourront être entièrement mobilisées sur ce projet.

2. Evolution des montants de participation à la convention

	Avenant n° 5	Avenant n° 6 proposé	Evolution
Montant TTC	219 006 553 €	232 430 387	+ 6.13 %
Base de financement	207 886 052 €	220 033 415	+ 5.84 %
Ville	10 923 554 €	11 456 208	+ 4.88 %
Eurométropole	13 388 064 €	15 135 251	+ 13.15 %
CG 67	7 721 497 €	7 721 503	-
CR Alsace	4 344 801 €	4 301 769	- 0.01 %
Bailleurs	102 527 771 €	107 551 458	+ 4.90 %
Europe	655 016 €	865 701	+32.16 %
Opérateurs privés/autres	31 446 019	34 214 036	+8.80 %
CdC	364 954 €	364 954	-
ANRU	36 504 329 €	38 412 534	+5.23 %

Les évolutions financières de la convention par rapport l'avenant n°5 sont les suivantes :

- Ville de Strasbourg : + 532 654 €
- Eurométropole : + 1 747 187 €
- Conseil Général Bas Rhin : + 6 €
- Conseil Régional Alsace : - 43 031 €
- Bailleurs : + 5 023 687 €
- Europe : + 210 685 €
- Autres : + 2 768 016 €
- ANRU : + 1 908 2058 €

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU 2006-2013

Avenant n°6

- ANNEXE B-

Détail des modifications financières
apportées à la convention ANRU



Crédits photos Eurométropole / Dorothée PARENT

Opération hors convention ANRU : Nouvelle restauration scolaire de l'école de la Meinau (Ville de Strasbourg)

Modifications apportées à la convention ANRU Meinau

Famille 01 - Démolitions de logements sociaux

Modification n° 1

- Famille : 01- Démolition de logements locatifs sociaux
- Objet : Création d'une nouvelle opération
 - n° 241.4201140.01.0002.013 / Démolition 10 rue Imbs (CUS Habitat)
- Description de la modification : la démolition du 10 rue Imbs, patrimoine de CUS Habitat sur le secteur Weeber-Imbs permettra de redessiner le tracé de la rue Arthur Weeber en ouvrant la perspective sur le square de la Peupleraie. La reconstitution de l'offre locative porte sur deux logements sur le quartier de la Meinau (2 PLUS) et six logements hors site à Geispolsheim répartis en 2 PLUS et 4 PLAI.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNE CREEE

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.010002.013 Démolition 10 rue Imbs	CUS Habitat	412 321.82	401 735.10	97.43%	2013	2

NOUVEAU PLAN DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.010002.013 Démolition 10 rue Imbs	412 321.82	412 321.82	9 056 (2.20%)			1 530.72 (0.37%)		401 735.10 (97.43%)

* Eurométropole de Strasbourg

Modification n° 2

- Famille : 01- Démolition de logements locatifs sociaux
- Objet : Optimisation du plan de financement
 - n° 241.4201140.01.0002.012 / Démolition 1 rue Schulmeister (CUS Habitat)
- Description de la modification : introduite à la convention ANRU Meinau dans le cadre de l'avenant n°5, la démolition de la tour 1 rue Schulmeister n'avait pu bénéficier d'un plan de financement optimal compte tenu du volume insuffisant de reliquats de subventions ANRU redéployables. Il est proposé d'optimiser le plan de financement de cette opération à l'avenant de sortie.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNE INITIALE

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.01.0002.012 Démolition 1 rue Schulmeister	CUS Habitat	2 620 185	463 316	17.68	2013	2

PLAN DE FINANCEMENT INITIAL

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.01.0002.012 Démolition 1 rue Schulmeister	2 620 185	2 620 185	64 581 (2.46%)	0	0	2 092 288 (79.86%)	0	463 316 (17.68%)

* Eurométropole de Strasbourg

LIGNE MODIFIEE

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.01.0002.012 <i>Démolition 1 rue Schulmeister</i>	CUS Habitat	2 928 852.46	1 489 536.07	50.86%	2013	2

NOUVEAU PLAN DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.01.0002.012 <i>Démolition 1 rue Schulmeister</i>	2 928 852.46	2 928 852.46	64 581 (2.2%)	0	0	1 374 735.39 (46.94%)	-	1 489 536.07 (50.86%)

* Eurométropole de Strasbourg

Modification n° 3

- Famille : 01- *Démolition de logements locatifs sociaux*
- Objet : Ajustement du plan de financement de sept opérations
 - n°241.4201140.01.0001.001 / *Démolition 5 rue de Franche Comté (SIBAR)*
 - n°241.4201140.01.0001.002 / *Démolition 2 à 16 rue Schulmeister (SIBAR)*
 - n°241.4201140.01.0002.005 / *Démolition 28 avenue de Normandie (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.01.0002.006 / *Démolition 30/32 et 34/36 rue de Picardie (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.01.0002.008 / *Démolition 24 à 26 avenue de Normandie (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.01.0002.010 / *Démolition 11/13 rue Schulmeister (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.01.0002.011 / *Démolition 33 avenue de Normandie (CUS Habitat)*
- Description de la modification : suite à l'établissement des DAS modificatives ou des FAT de clôture, le plan de financement de ces sept opérations de démolition a vocation à être ajusté.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.01.0001.001 Démolition 5 rue de Franche Comté</i>	SIBAR	1 303 186.37	451 294.39	34.63%	2006	1
<i>n°241.4201140.01.0001.002 Démolition 2 à 16 rue Schulmeister</i>	SIBAR	3 979 350	2 650 949.76	66.62%	2007	2
<i>n°241.4201140.01.0002.005 Démolition 28 avenue de Normandie</i>	CUS Habitat	2 082 947	666 769	32.01%	2012	1
<i>n°241.4201140.01.0002.006 Démolition 30/32 et 34/36 rue de Picardie</i>	CUS Habitat	1 894 690	526 850	27.81%	2012	1
<i>n°241.4201140.01.0002.008 Démolition 24 à 26 avenue de Normandie</i>	CUS Habitat	824 354	466 778	56.61%	2011	1
<i>n°241.4201140.01.0002.010 Démolition 11/13 rue Schulmeister</i>	CUS Habitat	1 085 533	564 864	52.04%	2011	1
<i>n°241.4201140.01.0002.011 Démolition 33 avenue de Normandie</i>	CUS Habitat	2 620 185	1 689 725	58.45%	2013	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.01.0001.001 Démolition 5 rue de Franche Comté	1 303 186.37	1 303 186.37	65 373 (5.02%)	189 732.46 (14,56%)	91 315.42 (7.01%)		505 471.10 (38.79%)	451 294.39 (34.63%)
n°241.4201140.01.0001.002 Démolition 2 à 16 rue Schulmeister	3 979 350	3 979 350	165 474.60 (4.16%)	320 837 (8.06%)	140 418 (3.53%)		701 670.64 (17.63%)	2 650 949.76 (66.62%)
n°241.4201140.01.0002.005 Démolition 28 avenue de Normandie	2 082 947	2 082 947	168 602 (8.09%)	129 731 (6.23%)	58 116 (2.79%)	1 059 729 (50.88%)		666 769 (32.01%)
n°241.4201140.01.0002.006 Démolition 30/32 et 34/36 rue de Picardie	1 894 690	1 894 690	89 070 (4.70%)	63 014 (3.33%)	27 756 (1.46%)	1 188 000 (62.70%)		526 850 (27.81%)
n°241.4201140.01.0002.008 Démolition 24 à 26 avenue de Normandie	824 354	824 354	65 725 (7.97%)	35 400.87 (4.29%)	16 119 (1.96%)	240 331.13 (29.15%)		466 778 (56.62%)
n°241.4201140.01.0002.010 Démolition 11/13 rue Schulmeister	1 085 533	1 085 533	34 223 (3.15%)	43 466 (4%)	20 818 (1.92%)	229 731 (21.16%)	192 431 (17.73%)	564 864 (52.04%)
n°241.4201140.01.0002.011 Démolition 33 avenue de Normandie	2 620 185	2 620 185	128 019 (4.43%)	137 883 (4.77%)		935 326 (32.35%)		1 689 725 (58.45%)

- Eurométropole de Strasbourg

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.01.0001.001 Démolition 5 rue de Franche Comté</i>	SIBAR	1 303 186.37	359 346.58	27.57%	2006	1
<i>n°241.4201140.01.0001.002 Démolition 2 à 16 rue Schulmeister</i>	SIBAR	3 979 350	2 650 949.76	66.62%	2007	2
<i>n°241.4201140.01.0002.001 Démolition 50/52/54 rue du Rhin Tortu</i>	CUS Habitat	659 440	14 935.82	2.26%	2009	1
<i>n°241.4201140.01.0002.005 Démolition 28 avenue de Normandie</i>	CUS Habitat	1 477 663.68	1 058 607.34	71.64%	2012	1
<i>n°241.4201140.01.0002.006 Démolition 30/32 et 34/36 rue de Picardie</i>	CUS Habitat	1 894 690	526 850	27.81%	2012	1
<i>n°241.4201140.01.0002.008 Démolition 24 à 26 avenue de Normandie</i>	CUS Habitat	824 354	466 778	56.61%	2011	1
<i>n°241.4201140.01.0002.010 Démolition 11/13 rue Schulmeister</i>	CUS Habitat	1 085 533	564 864	52.04%	2011	1
<i>n°241.4201140.01.0002.011 Démolition 33 avenue de Normandie</i>	CUS Habitat	1 579 054.88	798 515.18	50.57%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.01.0001.001 Démolition 5 rue de Franche Comté	1 303 186.37	1 303 186.37	65 373 (5.02%)	189 732.46 (14,56%)	91 315.42 (7.01%)	101 354.91 (7.78%)	496 064 (38.07%)	359 346.58 (27.57%)
n°241.4201140.01.0001.002 Démolition 2 à 16 rue Schulmeister	3 979 350	3 979 350	165 474.60 (4.16%)	320 837 (8.06%)	140 418 (3.53%)	420 070.64 (10.56%)	281 600 (7.08%)	2 650 949.76 (66.62%)
n°241.4201140.01.0002.005 Démolition 28 avenue de Normandie	1 477 663.68	1 477 663.68	168 602 (11.41%)	129 731 (8.78%)	58 116 (3.93%)	62 607.34 (4.24%)		1 058 607.34 (71.64%)
n°241.4201140.01.0002.006 Démolition 30/32 et 34/36 rue de Picardie	1 894 690	1 894 690	89 070 (4.70%)	53 446.09 (2.82%)	27 756 (1.46%)	1 724 417.91 (91.01%)		
n°241.4201140.01.0002.008 Démolition 24 à 26 avenue de Normandie	824 354	824 354	23 723 (2.88%)	35 400.87 (4.29%)	16 118.50 (1.96%)	282 333.63 (34.25%)		466 778 (56.62%)
n°241.4201140.01.0002.010 Démolition 11/13 rue Schulmeister	1 085 533	1 085 533	34 223 (3.15%)	43 466.32 (4%)	20 818 (1.92%)	229 730.68 (21.16%)	192 431 (17.73%)	564 864 (52.04%)
n°241.4201140.01.0002.011 Démolition 33 avenue de Normandie	1 711 886.88	1 711 886.88	43 819.70 (2.56%)	137 883 (8.05%)		191 669 (11.20%)	540 000 (34.20%)	798 515.18 (50.57%)

* Eurométropole de Strasbourg

Modifications apportées à la convention ANRU Meinau

Famille 02 - Création de logements sociaux

Modification n° 4

- Famille : 02- *Création de logements sociaux*
- Objet : Création de deux opérations de reconstitution de l'offre de 8 LLS démolis 10 rue Imbs
 - n° 241.4201140.01.0002.024 / *Construction de 2 PLUS au 49 avenue de Normandie (CUS Habitat)*
 - n° 241.4201140.01.0002.025 / *Construction de 2 PLUS et 4 PLAI rue du Presbytère à Geispolsheim, yc surcharge foncière (CUS Habitat)*
- Description de la modification : les deux logements sur site portent sur la transformation, au premier étage de la tour du 49 avenue de Normandie, des locaux administratifs de CUS Habitat, vacants depuis la livraison du siège de l'OPH route de l'Hôpital, en deux logements (1 PLUS et 1 PLAI). Le complément de la reconstitution de l'offre locative se compose de 3 PLUS et 3 PLAI réalisés hors site rue du Presbytère à Geispolsheim (reprise d'une opération dont la réalisation a été confiée initialement par la commune à la Socolopo).

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES CREEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n° 241.4201140.01.0002.024 Construction de 2 PLUS 49 avenue de Normandie	CUS Habitat	130 000	10 000	7.69%	2013	2
n° 241.4201140.01.0002.025 Construction de 2 PLUS et 4 PLAI rue du Presbytère à Geispolsheim, yc surcharge foncière	CUS Habitat	930 000	128 000	13.76%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n° 241.4201140.01.0002.024 Construction de 2 PLUS 49 avenue de Normandie	130 000	130 000	7 622 (5.86%)		4 200 (3.23%)	108 178 (83.22%)		10 000 (7.69%)
n° 241.4201140.01.0002.025 Construction de 2 PLUS et 4 PLAI rue du Presbytère à Geispolsheim, yc surcharge foncière	930 000	930 000	37 341 (4.02%)	40 140 (4.32%)	12 600 (1.35%)	711 919 (76.55%)		128 000 (13.76%)

* Eurométropole de Strasbourg

Modification n° 5

- Famille : 02- *Création de logements sociaux*
- Objet : Ajustement du plan de financement de treize opérations
 - n°241.4201140.02.0001.002 / *Construction 42 PLUS terrain 16 (SIBAR)*
 - n°241.4201140.02.0001.005 / *Construction 5 PLUS rue des Prés Lingolsheim (SIBAR)*
 - n°241.4201140.02.0001.007 / *Construction 6 PLUS rue des Prés Lingolsheim (SIBAR)*
 - n°241.4201140.02.0001.009 / *Construction 15 PLUS 12 rue de Klingenthal Strasbourg (SIBAR)*
 - n°241.4201140.02.0001.011 / *Construction 8 PLUS rue de l'Etang Plobsheim (SIBAR)*
 - n°241.4201140.02.0001.013 / *Construction 33 PLUS quai des Alpes Strasbourg (SIBAR)*
 - n°241.4201140.02.0001.017 / *Construction 11 PLUS rue du Maréchal Foch Geispolsheim (SIBAR)*
 - n°241.4201140.02.0002.002 / *OPR construction 39 PLUS CD terrain 4 rue Hoepffner (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.02.0002.004 / *Construction 48 PLUS CD terrain 7 rue Weydmann (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.02.0002.007 / *Construction terrain17 23 PLUS, 15 PLAI et 4 PLUS CD 7 rue du Kritt (CUS Habitat)*
 - n 241.4201140.02.0002.008 / *Construction 13 PLUS CD terrain 21 angle Normandie/Picardie (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.02.0002.017 / *Construction 27 PLUS 6 rue du Rieth Strasbourg (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.02.0002.022 / *Construction 19 PLUS et 19 PLAI site Murhof Strasbourg (CUS Habitat)*
- Description de la modification : suite à l'établissement des DAS modificatives ou des FAT de clôture, le plan de financement de ces treize opérations de construction de logements sociaux a vocation à être ajusté.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.02.0001.002 Construction 42 PLUS terrain 16	SIBAR	6 041 203	321 293.49	5.32%	2011	2
n°241.4201140.02.0001.005 Construction 5 PLUS rue des Prés Lingolsheim	SIBAR	1 002 732	96 224.75	9.60%	2009	1
n°241.4201140.02.0001.007 Construction 6 PLUS rue des Prés Lingolsheim	SIBAR	932 392	178 770.64	19.17%	2009	2
n°241.4201140.02.0001.009 Construction 15 PLUS 12 rue de Klingenthal Stg	SIBAR	1 743 485	91 102.76	5.23%	2009	2
n°241.4201140.02.0001.011 Construction 8 PLUS rue de l'Etang Plobsheim	SIBAR	1 328 187	66 409	5%	2010	2
n°241.4201140.02.0001.013 Construction 33 PLUS quai des Alpes Strasbourg	SIBAR	4 596 579	213 835.43	4.65%	2009	2
n°241.4201140.02.0001.017 Construction 11 PLUS rue Mal Foch Geispolsheim	SIBAR	2 383 412	160 366	6.73%	2012	2
n°241.4201140.02.0002.002 OPR const. 39 PLUS CD terrain 4 rue Hoepffner	CUS Habitat	4 942 092	814 870.58	16.49%	2009	1
n°241.4201140.02.0002.004 Constr. 48 PLUS CD terrain 7 rue Weydmann	CUS Habitat	5 175 209	868 394.27	17.78%	2005	2
n°241.4201140.02.0002.007 Constr. 23 PLUS-15 PLAI-4 PLUS CD terrain 17	CUS Habitat	6 450 000	816 986	12.67%	2013	2
n 241.4201140.02.0002.008 Construction 13 PLUS CD terrain 21 angle Normandie/Picardie	CUS Habitat	1 865 178	231 642.05	12.42%	2007	1
n°241.4201140.02.0002.017 Construction 27 PLUS 6 rue du Rieth Strasbourg	CUS Habitat	4 046 385	235 628	5.82%	2009	2
n°241.4201140.02.0002.022 Construction 19 PLUS et 19 PLAI site Murhof Stg	CUS Habitat	5 269 233	579 102	10.99%	2013	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.02.0001.002 Construction 42 PLUS terrain 16	6 041 203	6 041 203	160 062 (2.65%)	113 580 (1.88%)	195 600 (3.24%)	5 250 667.51 (86.91%)		321 293.49 (5.32%)
n°241.4201140.02.0001.005 Construction 5 PLUS Lingolsheim	1 02 732	1 002 732	85 965 (8.57%)	6 100 (0.61%)		814 442.25 (81.22%)		96 224.74 (9.6%)
n°241.4201140.02.0001.007 Construction 6 PLUS Lingolsheim	932 392	932.392	115 920 (12.43%)	6 100 (0.65%)		631 601.36 (67.74%)		178 770.64 (19.17%)
n°241.4201140.02.0001.009 / Construction 15 PLUS 12 rue de Klingenthal Strasbourg	1 743 485	1 743 485	57 168 (.28%)	25 250 (1.45%)	45 000 (2.58%)	1 524 964.24 (87.47%)		91 102.76 (5.23%)
n°241.4201140.02.0001.011 Construction 8 PLUS rue de l'Etang Plobsheim	1 328 187	1 328 187	66 409 (5%)	9 150 (0.69%)	24 000 (1.81%)	1 162 219 (87.50%)		66 409 (5%)
n°241.4201140.02.0001.013 Constr. 33 PLUS quai Alpes Stg	4 729 922	4 596 579	125 763 (2.74%)	60 600 (1.32%)	99 000 (2.15%)	4 097 380.57 (89.14%)		213 835.43 (4.65%)
n°241.4201140.02.0001.017 Construction 11 PLUS rue du Maréchal Foch Geispolsheim	2 383 412	2 383 412	77 450 (3.25%)	50 640 (2.12%)	30 936 (1.30%)	2 064 020 (86.60%)		160 366 (6.73%)
n°241.4201140.02.0002.002 OPR const. 39 PLUS CD terrain 4	4 942 092	4 942 092	254 590 (5.15%)	31 236 (0.63%)	200 700 (4.06%)	3 640 695.42 (73.67%)		814 870.58 (16.49%)
n°241.4201140.02.0002.004 Construction 48 PLUS CD terrain 7	5 175 209	5 175 209	308 709 (5.97%)	109 750 (2.12%)	144 000 (2.78%)	3 351 355.73 (64.76%)	393 000 (7.59%)	868 394.27 (16.78%)
n°241.4201140.02.0002.007 Construction 23 PLUS-15 PLAI-4 PLUS CD 7 rue du Kritt - terrain17	6 450 000	6 450 000	179 889 (2.79%)	128 820 (2%)	256 860 (3.98%)	5 067 445 (78.57%)		816 896 (12.67%)
n 241.4201140.02.0002.008 Constr. 13 PLUS CD terrain 21	1 865 178	1 865 178	87 658 (4.70%)	28 200 (1.51%)	39 000 (2.09%)	1 478 677.95 (79.28%)		231 642.05 (12.42%)
n°241.4201140.02.0002.017 Constr.27 PLUS 6 rue du Rieth Stg	4 046 385	4 046 385	152 253 (3.76%)	45 569 (1.13%)	123 900 (3.06%)	3 489 035 (86.23%)		235 628 (5.82%)
n°241.4201140.02.0002.022 Constr.19 PLUS-19 PLAI Murhof	5 269 233	5 269 233	151 679 (2.88%)	134 300 (2.5%)	96 900 (1.84%)	4 307 252 (81.74%)		579 102 (10.99%)

• Eurométropole de Strasbourg

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.02.0001.002 Construction 42 PLUS terrain 16	SIBAR	6 425 869.88	321 293.49	5%	2011	2
n°241.4201140.02.0001.005 Construction 5 PLUS rue des Prés Lingolsheim	SIBAR	1 002 732	96 046.76	9.58%	2009	1
n°241.4201140.02.0001.007 Construction 6 PLUS rue des Prés Lingolsheim	SIBAR	932 392	135 713.72	14.56%	2009	2
n°241.4201140.02.0001.009 Construction 15 PLUS 12 rue de Klingenthal Stg	SIBAR	1 743 485	91 102.76	5.23%	2009	2
n°241.4201140.02.0001.011 Construction 8 PLUS rue de l'Etang Plobsheim	SIBAR	984 873.01	49 243.65	5%	2010	2
n°241.4201140.02.0001.013 Construction 33 PLUS quai des Alpes Strasbourg	SIBAR	4 276 708.58	201 811.85	4.72%	2009	2
n°241.4201140.02.0001.017 Construction 11 PLUS rue Mal Foch Geispolsheim	SIBAR	1 828 799.60	91 439.98	5%	2012	2
n°241.4201140.02.0002.002 OPR const. 39 PLUS CD terrain 4 rue Hoepffner	CUS Habitat	4 942 092	814 870.58	16.49%	2009	1
n°241.4201140.02.0002.004 Constr. 48 PLUS CD terrain 7 rue Weydmann	CUS Habitat	5 175 209	868 394.27	17.78%	2005	2
n°241.4201140.02.0002.007 Constr. 23 PLUS-15 PLAI-4 PLUS CD terrain 17	CUS Habitat	6 450 000	672 779.19	10.43%	2013	2
n°241.4201140.02.0002.008 Construction 13 PLUS CD terrain 21 angle Normandie/Picardie	CUS Habitat	1 865 178	231 642.05	12.42%	2007	1
n°241.4201140.02.0002.017 Construction 27 PLUS 6 rue du Rieth Strasbourg	CUS Habitat	4 046 385	235 628	5.82%	2009	2
n°241.4201140.02.0002.022 Construction 19 PLUS et 19 PLAI site Murhof Stg	CUS Habitat	5 669 233	579 101.79	10.21%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.02.0001.002 Construction 42 PLUS terrain 16	6 784 482	6 425 869.88	160 062 (2.49%)	66 781 (1.04%)	198 000 (3.08%)	5 679 733.39 (88.39%)		321 293.49 (5%)
n°241.4201140.02.0001.005 Construction 5 PLUS Lingolsheim	1 002 732	1 002 732	66 506.11 (6.63%)	6 100 (0.61%)		834 079.13 (83.18%)		96 046.76 (9.58%)
n°241.4201140.02.0001.007 Construction 6 PLUS Lingolsheim	932 392	932 392	86 935.48 (9.32%)	6 100 (0.65%)		703 642.80 (75.47%)		135 713.72 (14.56%)
n°241.4201140.02.0001.009 / Construction 15 PLUS 12 rue de Klingenthal Strasbourg	1 743 485	1 743 485	57 165 (3.28%)	25 250 (1.45%)	45 000 (2.58%)	1 524 967.24 (87.47%)		91 102.76 (5.23%)
n°241.4201140.02.0001.011 Construction 8 PLUS rue de l'Etang Plobsheim	1 310 616.25	984 873.01	42 680 (4.33%)	9 150 (0.93%)	24 000 (2.44%)	859 799.36 (87.30%)		49 243.65 (5%)
n°241.4201140.02.0001.013 Constr. 33 PLUS quai Alpes Stg	4 362 016	4 276 708.58	125 763 (2.94%)	60 600 (1.42%)	99 000 (2.31%)	3 789 533.73 (88.61%)		201 811.85 (4.72%)
n°241.4201140.02.0001.017 Construction 11 PLUS rue du Maréchal Foch Geispolsheim	2 383 412.16	1 828 799.60	60 972 (3.33%)	50 640 (2.77%)	39 304.50 (2.15%)	1 586 443.12 (86.75%)		91 439.98 (5%)
n°241.4201140.02.0002.002 OPR const. 39 PLUS CD terrain 4	4 942 092	4 942 092	254 592 (5.15%)	31 236 (0.63%)	200 700 (4.06%)	3 640 693.42 (73.67%)		814 870.58 (16.49%)
n°241.4201140.02.0002.004 Construction 48 PLUS CD terrain 7	5 175 209	5 175 209	308 709.50 (5.97%)	109 750 (2.12%)	144 000 (2.78%)	3 351 355.23 (64.76%)	393 000 (7.59%)	868 394.27 (16.78%)
n°241.4201140.02.0002.007 Construction 23 PLUS-15 PLAI-4 PLUS CD 7 rue du Kritt - terrain17	6 450 000	6 450 000	179 889 (2.79%)	128 820 (2%)	315 782 (4.90%)	5 152 729.81 (79.89%)		672 779.19 (10.43%)
n 241.4201140.02.0002.008 Constr. 13 PLUS CD terrain 21	1 865 178	1 865 178	87 658 (4.70%)	24 200 (1.30%)	39 000 (2.09%)	1 482 677.95 (79.49%)		231 642.05 (12.42%)
n°241.4201140.02.0002.017 Constr.27 PLUS 6 rue du Rieth Stg	4 046 385	4 046 385	152 252.50 (3.76%)	45 569 (1.13%)	123 900 (3.06%)	3 489 035.50 (86.23%)		235 628 (5.82%)
n°241.4201140.02.0002.022 Constr.19 PLUS-19 PLAI Murhof	5 669 233	5 669 233	151 679 (2.88%)	134 300 (2.55%)	207 127.50 (3.93%)	4 197 024.71 (76.95%)		579 101.79 (10.99%)

* Eurométropole de Strasbourg

Modifications apportées à la convention ANRU Meinau

Famille 05 - Réhabilitation

Modification n° 6

- Famille : 05- *Réhabilitation*
- Objet : Modification du programme de réhabilitation
 - suppression de trois lignes d'opération sous maîtrise d'ouvrage de la SIBAR :
 - n° 241.4201140.05.0002.003 / *Réhabilitation bâtiment C1, 27 à 31 avenue de Normandie*
 - n°241.4201140.05.0002.004 / *Réhabilitation bâtiments B et B1, 70-76 route de la Meinau*
 - n°241.4201140.05.0002.005 / *Réhabilitation bâtiment C, 23-25 avenue de Normandie*
- Description de la modification : la SIBAR ne réalisera pas les opérations de réhabilitation des bâtiments B, B1, C et C1 avec le soutien de l'ANRU compte tenu des caractéristiques techniques des travaux envisagés qui seront réalisés par le bailleur hors convention concernant ces patrimoines représentant 191 logements.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.05.0002.003 Réhabilitation bâtiment C1, 27 à 31 av. Normandie	SIBAR	1 340 000	262 519	19.59%	2011	2
n°241.4201140.05.0002.004 Réhabilitation bâtiments B et B1, 70-76 rte Meinau	SIBAR	1 300 000	325 000	25%	2013	2
n°241.4201140.05.0002.005 Réhabilitation bâtiment C, 23-25 av. Normandie	SIBAR	480 000	120 000	25%	2011	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.05.0002.003 Réhabilitation bâtiment C1, 27 à 31 avenue de Normandie	1 340 000	1 340 000	73505 (5.49%)	71405 (5.33%)		932 571 (69.59%)		262 519 (19.59%)
n°241.4201140.05.0002.004 Réhabilitation bâtiments B et B1, 70-76 route de la Meinau	1 300 000	1 300 000	89 156 (6.86%)	31 179 (2.40%)		854 665 (65.74%)		325 000 (25%)
n°241.4201140.05.0002.005 Réhabilitation bâtiment C, 23-25 avenue de Normandie	480 000	480 000	38 061 (7.93%)	38 396 (8%)		283 543 (59.07%)		120 000 (25%)

- Eurométropole de Strasbourg

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.05.0002.003 Réhabilitation bâtiment C1, 27 à 31 av. Normandie</i>	SIBAR	0	0	0	2006	1
<i>n°241.4201140.05.0002.004 Réhabilitation bâtiments B et B1, 70-76 rte Meinau</i>	SIBAR	0	0	0	2007	2
<i>n°241.4201140.05.0002.005 Réhabilitation bâtiment C, 23-25 av. Normandie</i>	SIBAR	0	0	0	2007	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.05.0002.003 Réhabilitation bâtiment C1, 27 à 31 avenue de Normandie</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n°241.4201140.05.0002.004 Réhabilitation bâtiments B et B1, 70-76 route de la Meinau</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n°241.4201140.05.0002.005 Réhabilitation bâtiment C, 23-25 avenue de Normandie</i>	0	0	0	0	0	0	0	0

* Eurométropole de Strasbourg

Modification n° 7

- Famille : 05- *Réhabilitation*
- Objet : Modification du programme de réhabilitation
 - Création de deux opérations de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage de CUS Habitat :
 - *n°241.4201140.05.0001.010 / Réhabilitation de 144 logements secteur Weeber-Imbs - Tranche 1 (2 à 8 rue Arthur Weeber, 10 à 16 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 21 et 23 rue Schulmeister et 1-3 rue Arthur Weeber)*
 - *n°241.4201140.05.0001.011 / Restructuration de 32 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 2 (2 à 8 rue Eugène Imbs)*
- Description de la modification : le secteur Weeber-Imbs, patrimoine de CUS Habitat non traité jusqu'alors dans le cadre du PNRU1, bénéficiera d'une première intervention portant sur 186 logements. La programmation prévoit notamment la restructuration de 32 logements, la réhabilitation de 144 logements et la résidentialisation de ces 176 logements.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES CREEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.05.0001.010 Réhabilitation de 144 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 1 (2 à 8 rue Arthur Weeber, 10 à 16 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 21 et 23 rue Schulmeister et 1-3 rue Arthur Weeber</i>	CUS Habitat	4 320 000	398 633.14	9.23%	2013	2
<i>n°241.4201140.05.0001.011 Restructuration de 32 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 2 (2 à 8 rue Eugène Imbs)</i>	CUS Habitat	2 560 000	640 000	25%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.05.0001.010 Réhabilitation de 144 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 1 (2 à 8 rue Arthur Weeber, 10 à 16 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 21 et 23 rue Schulmeister et 1-3 rue Arthur Weeber</i>	4 320 000	4 320 000	267 636 (6.19%)	133 120 (3.08%)		3 520 610.86 (81.50%)		398 633.14 (9.23%)
<i>n°241.4201140.05.0001.011 Restructuration de 32 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 2 (2 à 8 rue Eugène Imbs)</i>	2 560 000	2 560 000	100 000 (3.90%)	49 832 (1.95%)		1 770 168 (69.15%)		640 000 (25%)

* Eurométropole de Strasbourg

Modification n° 8

- Famille : 05- *Réhabilitation*
- Objet : Modification du programme de réhabilitation
 - Ajustement du plan de financement de neuf opérations :
 - n°241.4201140.05.0001.001 / *Réhabilitation secteur Weydmann tranche 1 (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.05.0001.002 / *Réhabilitation secteur Weydmann tranche 2 (CUS habitat)*
 - n°241.4201140.05.0001.003 / *Réhabilitation secteur Corse tranche 3 (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.05.0001.004 / *Réhabilitation secteur Loucheur tranche 4 / 14-16-18 rue Loucheur et 56-58 rue du Rhin Tortu (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.05.0001.005 / *Réhabilitation secteur Loucheur tranche 5 / 3 à 9 rue Schulmeister et 2 à 12 rue Loucheur (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.05.0001.006 / *Réhabilitation secteur Hoepffner tranche 6 / 1 à 11 rue Hoepffner (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.05.0001.007 / *Réhabilitation secteur Normandie tranche 7 / 16 à 22 avenue de Normandie (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.05.0002.001 / *Réhabilitation bâtiment F, 3-5-7 avenue de Normandie (SIBAR)*
 - n°241.4201140.05.0002.002 / *Réhabilitation bâtiments E et D, 9 à 21 avenue de Normandie (SIBAR)*

Description de la modification : suite à l'établissement des DAS modificatives ou des FAT de clôture, le plan de financement de ces neuf opérations de démolition a vocation à être ajusté.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.05.0001.001 Réhabilitation secteur Weydmann tranche 1</i>	CUS Habitat	911 559	155 999.99	17%	2005	2
<i>n°241.4201140.05.0001.002 Réhabilitation secteur Weydmann tranche 2</i>	CUS Habitat	3 787 698	639 999.61	17%	2007	1
<i>n°241.4201140.05.0001.003 Réhabilitation secteur Corse tranche 3</i>	CUS Habitat	5 831 534	1 149 999.64	20%	2007	2
<i>n°241.4201140.05.0001.004 Réhabilitation secteur Loucheur tranche 4 / 14-16-18 rue Loucheur et 56-58 rue du Rhin Tortu</i>	CUS Habitat	604 773	71 249.98	11.78%	2011	2
<i>n°241.4201140.05.0001.005 Réhabilitation secteur Loucheur tranche 5 / 3 à 9 rue Schulmeister et 2 à 12 rue Loucheur</i>	CUS Habitat	3 828 654	479 999.75	12.54%	2011	2
<i>n°241.4201140.05.0001.006 Réhabilitation secteur Hoepffner tranche 6 / 1 à 11 rue Hoepffner</i>	CUS Habitat	2 520 000	359 999.38	14.29%	2012	1
<i>n°241.4201140.05.0001.007 Réhabilitation secteur Normandie tranche 7 / 16 à 22 avenue de Normandie</i>	CUS Habitat	1 752 115	239 999.85	13.71%	2012	1
<i>n°241.4201140.05.0002.001 Réhabilitation bâtiment F, 3-5-7 avenue de Normandie</i>	SIBAR	720 000	179 999.99	25%	2006	2
<i>n°241.4201140.05.0002.002 Réhabilitation bâtiments E et D, 9 à 21 avenue de Normandie</i>	SIBAR	1 440 000	360 000	25%	2010	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.05.0001.001 Réhabilitation secteur Weydmann tranche 1	911 559	911 559	81 796 (9%)	39 999 (4%)		633 764.01 (70%)		155 999.99 (17%)
n°241.4201140.05.0001.002 Réhabilitation secteur Weydmann tranche 2	3 787 698	3 787 698	180 000 (5%)	116 357 (3%)		2 851 341.39 (75%)		639 999.61 (17%)
n°241.4201140.05.0001.003 Réhabilitation secteur Corse tranche 3	5 831 534	5 831 534	368 000 (6%)	220 000 (4%)		4 093 534.36 (70%)		1 149 999.64 (20%)
n°241.4201140.05.0001.004 Réhabilitation secteur Loucheur tranche 4	604 773	604 773	30 020 (6.296%)	17 668 (2.92%)		477 835.02 (7901%)		71 249.98 (11.78%)
n°241.4201140.05.0001.005 Réhabilitation secteur Loucheur tranche 5 12 rue Loucheur	3 828 654	3 828 654	244 956 (6.40%)	120 365 (3.14%)		2 983 333.25 (77.92%)		479 999.75 (12.54%)
n°241.4201140.05.0001.006 Réhabilitation secteur Hoepffner tranche 6	2 520 000	2 520 000	180 033 (7.14%)	90 716 (3.60%)		1 889 251.62 (74.97%)		359 999.38 (14.29%)
n°241.4201140.05.0001.007 Réhabilitation secteur Normandie tranche 7	1 752 115	1 752 115	120 022 (6.85%)	60 477 (3.45%)		1 331 616.15 (76%)		239 999.85 (13.70%)
n°241.4201140.05.0002.001 Réhabilitation bâtiment F, 3-5-7 avenue de Normandie	1 202 593	720 000	52 370 (7.27%)	53 878 (7.48%)		433 752.01 (60.24%)		179 999.99 (25%)
n°241.4201140.05.0002.002 Réhabilitation bâtiments E et D, 9 à 21 avenue de Normandie	2 089 582	1 440 000	112 583 (7.83%)	113 574 (7.89%)		853 843 (59.29%)		360 000 25%

- Eurométropole de Strasbourg

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.05.0001.001 Réhabilitation secteur Weydmann tranche 1</i>	CUS Habitat	911 559	155 999.99	17%	2005	2
<i>n°241.4201140.05.0001.002 Réhabilitation secteur Weydmann tranche 2</i>	CUS Habitat	3 787 698	639 999.63	17%	2007	1
<i>n°241.4201140.05.0001.003 Réhabilitation secteur Corse tranche 3</i>	CUS Habitat	5 831 534	1 149 999.63	20%	2007	2
<i>n°241.4201140.05.0001.004 Réhabilitation secteur Loucheur tranche 4 / 14-16-18 rue Loucheur et 56-58 rue du Rhin Tortu</i>	CUS Habitat	604 773	71 249.65	11.78%	2011	2
<i>n°241.4201140.05.0001.005 Réhabilitation secteur Loucheur tranche 5 / 3 à 9 rue Schulmeister et 2 à 12 rue Loucheur</i>	CUS Habitat	3 828 654	479 999.91	12.54%	2011	2
<i>n°241.4201140.05.0001.006 Réhabilitation secteur Hoepffner tranche 6 / 1 à 11 rue Hoepffner</i>	SIBAR	720 000	179 999.98	25%	2006	2
<i>n°241.4201140.05.0001.007 Réhabilitation secteur Normandie tranche 7 / 16 à 22 avenue de Normandie</i>	CUS Habitat	2 520 000	359 998.72	14.29%	2012	1
<i>n°241.4201140.05.0002.001 Réhabilitation bâtiment F, 3-5-7 avenue de Normandie</i>	CUS Habitat	1 752 115	239 998.31	13.71%	2012	1
<i>n°241.4201140.05.0002.002 Réhabilitation bâtiments E et D, 9 à 21 avenue de Normandie</i>	SIBAR	1 284 443.91	321 110.98	25%	2010	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.05.0001.001 Réhabilitation secteur Weydmann tranche 1</i>	911 559	911 559	81 796 (8.97%)	39 998.60 (4.39%)		633 764.401 (69.53%)		155 999.99 (17.11%)
<i>n°241.4201140.05.0001.002 Réhabilitation secteur Weydmann tranche 2</i>	3 787 698	3 787 698	180 000 (4.75%)	116 356.73 (3.07%)		2 851 341.64 (75.28%)		639 999.63 (16.90%)
<i>n°241.4201140.05.0001.003 Réhabilitation secteur Corse tranche 3</i>	5 831 534	5 831 534	368 000 (6.31%)	220 000 (3.77%)		4 093 534.37 (70.20%)		1 149 999.63 (19.72%)
<i>n°241.4201140.05.0001.004 Réhabilitation secteur Loucheur tranche 4</i>	604 773	604 773	30 020 (6.29%)	17 668 (2.92%)		477 835.35 (79.01%)		71 249.65 (11.78%)
<i>n°241.4201140.05.0001.005 Réhabilitation secteur Loucheur tranche 5 12 rue Loucheur</i>	3 828 654	3 828 654	244 956 (6.40%)	120 365 (3.14%)		2 983 333.09 (77.92%)		479 999.91 (12.54%)
<i>n°241.4201140.05.0001.006 Réhabilitation secteur Hoepffner tranche 6</i>	2 520 000	2 520 000	180 033 (7.14%)	90 716 (3.60%)		1 889 252.28 (74.97%)		359 998.72 (14.29%)
<i>n°241.4201140.05.0001.007 Réhabilitation secteur Normandie tranche 7</i>	1 752 115	1 752 115	120 022 (6.85%)	60 477 (3.45%)		1 331 617.69 (76%)		239 998.31 (13.70%)
<i>n°241.4201140.05.0002.001 Réhabilitation bâtiment F, 3-5-7 avenue de Normandie</i>	1 202 593	720 000	52 370 (7.27%)	53 878 (7.48%)		433 752.02 (60.24%)		179 999.98 (25%)
<i>n°241.4201140.05.0002.002 Réhabilitation bâtiments E et D, 9 à 21 avenue de Normandie</i>	1 497 986.25	1 284 443.91	112 583 (8.77 %)	113 574 (8.84%)		737 175.93 (57.39%)		321 110.98 (25%)

* Eurométropole de Strasbourg

Modifications apportées à la convention ANRU Meinau

Famille 06 - Résidentialisation

Modification n°9

- Famille : 06- *Résidentialisation*
- Objet : Modification du programme de résidentialisation
 - Création de deux opérations de résidentialisation sous maîtrise d'ouvrage de CUS Habitat :
 - n°241.4201140.06.0001.009 / *Résidentialisation de 128 logements secteur Weeber-Imbs - Tranche 1 (2 à 8 rue Arthur Weeber, 10 à 16 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 21 et 23 rue Schulmeister)*
 - n°241.4201140.06.0001.010 / *Résidentialisation de 48 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 2 (2 à 8 rue Eugène Imbs et 1-3 rue Arthur Weeber)*
- Description de la modification : le secteur Weeber-Imbs, patrimoine de CUS Habitat non traité jusqu'alors dans le cadre du PNRU1, bénéficiera d'une première intervention portant sur 186 logements. La programmation prévoit notamment la réhabilitation-résidentialisation de 176 logements.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIV :

LIGNES CREEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.06.0001.009 Résidentialisation de 128 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 1 (2 à 8 rue Arthur Weeber, 10 à 16 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 21 et 23 rue Schulmeister)</i>	CUS Habitat	1 024 000	512 000	50%	2013	2
<i>n°241.4201140.06.0001.010 Résidentialisation de 48 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 2 (2 à 8 rue Eugène Imbs et 1-3 rue Arthur Weeber)</i>	CUS Habitat	384 000	192 000	50%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.06.0001.009 Résidentialisation de 128 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 1 (2 à 8 rue Arthur Weeber, 10 à 16 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 21 et 23 rue Schulmeister)</i>	1 024 000	1 024 000				512 000 (50%)		512 000 (50%)
<i>n°241.4201140.06.0001.010 Résidentialisation de 48 logements secteur Weeber-Imbs – Tranche 2 (2 à 8 rue Eugène Imbs et 1-3 rue Arthur Weeber)</i>	384 000	384 000				192 000 (50%)		192 000 (50%)

* Eurométropole de Strasbourg

Modification n°10

- Famille : 06- *Résidentialisation*
- Objet : Modification du programme de résidentialisation
 - Ajustement du plan de financement de quatre opérations :
 - n°241.4201140.06.0001.002 / *Résidentialisation secteur Corse tranche 3 (CUS Habitat)*
 - n° 241.4201140.06.0001.004 / *Résidentialisation secteur Loucheur tranche 5 / 3 à 9 rue Schulmeister et 2 à 12 rue Loucheur (CUS Habitat)*
 - n°241.4201140.06.0002.001 / *Résidentialisation bâtiment F / 3-5-7 avenue de Normandie (SIBAR)*
 - n°241.4201140.06.0002.002 / *Résidentialisation bâtiments E et D / 9 et 21 avenue de Normandie (SIBAR)*

Description de la modification : suite à l'établissement des DAS modificatives ou des FAT de clôture, le plan de financement de ces quatre opérations de démolition a vocation à être ajusté.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.06.0001.002 Résidentialisation secteur Corse tranche 3	CUS Habitat	2 089 002	910 000	43.56%	1007	2
n° 241.4201140.06.0001.004 Résidentialisation secteur Loucheur tranche 5	CUS Habitat	965 644	480 000	49.71%	2012	1
n°241.4201140.06.0002.001 Résidentialisation bâtiment F	SIBAR	1 098 772	180 000	16.38%	2006	2
n°241.4201140.06.0002.002 Résidentialisation bâtiments E et D	SIBAR	958 699	360 000	37.55%	2010	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.06.0001.002 Résidentialisation secteur Corse tranche 3	2 089 002	2 089 002	92 000 (4.40%)	128 800 (6.17%)	73 600 (3.52%)	884 602 (42.35%)		910 000 (43.56%)
n° 241.4201140.06.0001.004 Résidentialisation secteur Loucheur tranche 5	965 644	965 644	96 000 (9.94%)	150 145 (15.55%)	11 999.53 (1.24%)	227 499.47 (23.56%)		480 000 (49.71%)
n°241.4201140.06.0002.001 Résidentialisation bâtiment F	1 098 772	1 098 772	43 423 (3.95%)	86 846.10 (7.90%)	31 217 (2.84%)	757 285.90 (68.92%)		180 000 (16.38%)
n°241.4201140.06.0002.002 Résidentialisation bâtiments E et D	803 939	958 699	80 394 (8.39%)	235 153 (24.53%)	222 894 (23.25%)	60 258 (6.29%)		360 000 (37.55%)

- Eurométropole de Strasbourg

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.06.0001.002 Résidentialisation secteur Corse tranche 3	CUS Habitat	2 089 002	910 000	43.56%	1007	2
n° 241.4201140.06.0001.004 Résidentialisation secteur Loucheur tranche 5	CUS Habitat	965 644	432 782	45.27%	2012	1
n°241.4201140.06.0002.001 Résidentialisation bâtiment F	SIBAR	1 098 772	180 000	16.38%	2006	2
n°241.4201140.06.0002.002 Résidentialisation bâtiments E et D	SIBAR	958 699	360 000	37.55%	2010	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.06.0001.002 Résidentialisation secteur Corse tranche 3	2 089 002	2 089 002	92 000 (4.40%)	128 800 (6.17%)	63 087.36 (3.02%)	895 114.64 (42.85%)		910 000 (43.56%)
n° 241.4201140.06.0001.004 Résidentialisation secteur Loucheur tranche 5	965 644	965 644	96 000 (9.94%)	150 145 (15.55%)	11 999.53 (1.24%)	274 747.47 (28.45%)		432 782 (44.82%)
n°241.4201140.06.0002.001 Résidentialisation bâtiment F	1 098 772	1 098 772	43 423 (3.95%)	86 846.10 (7.90%)	31 217.11 (2.84%)	757 285.79 (68.92%)		180 000 (16.38%)
n°241.4201140.06.0002.002 Résidentialisation bâtiments E et D	803 939	958 699	80 394 (8.39%)	235 153 (24.53%)	19 146 (2%)	264 006 (27.53%)		360 000 (37.55%)

* Eurométropole de Strasbourg

Modifications apportées à la convention ANRU Meinau

Famille 08 - Aménagements

Modification n° 11

- Famille : 08- Aménagements
- Objet : Modification du programme d'espaces publics :
 - *Introduction des fongibilités Eurométropole et Ville de Strasbourg du 12 novembre 2014 portant sur treize lignes d'opérations intégrant un ajustement de la participation du Département au titre de l'opération de réaménagement de la rue Brion :*
 - *n°241.4201140.08.0001.003 / Création de l'avenue de Normandie prolongée (Eurométropole)*
 - *n°241.4201140.08.0001.005 / Elargissement et réaménagement rue Brion (Eurométropole)*
 - *n°241.4201140.08.0001.006 / Réaménagement rue de Picardie (Eurométropole)*
 - *n°241.4201140.08.0001.014 / Réaménagement de la rue du Rhin Tortu tranche 3 - Weydmann-Picardie (Eurométropole)*
 - *n°241.4201140.08.0001.015 / Réaménagement de la rue du Rhin Tortu tranche 4 – Picardie-Meinau (Eurométropole)*
 - *n°241.4201140.08.0001.019 / Restructuration place de l'Île-de-France (Eurométropole)*
 - *n° 241.4201140.08.0003.003 / Création de l'avenue de Normandie prolongée (Ville de Strasbourg)*
 - *n°241.4201140.08.0003.005 / Elargissement et réaménagement rue Brion (Ville de Strasbourg)*
 - *n°241.4201140.08.0003.006 / Réaménagement rue de Picardie (Ville de Strasbourg)*
 - *n°241.4201140.08.0003.015 / Square de la Peupleraie tranche 2 (Ville de Strasbourg)*
 - *n°241.4201140.08.0003.022 / Réaménagement de la rue du Rhin Tortu tranche 3 - Weydmann-Picardie (Ville de Strasbourg)*
 - *n°241.4201140.08.0003.023 / Réaménagement de la rue du Rhin Tortu tranche 4 – Picardie-Meinau (Ville de Strasbourg)*
 - *n°241.4201140.08.0003.027 / Restructuration place de l'Île-de-France (Ville de Strasbourg)*
- Description de la modification : suite à l'évolution des coûts d'opération sur les aménagements d'espaces publics, une fongibilité a été sollicitée par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg en date du 12 novembre 2014. L'ANRU ayant validée cette fongibilité, les modifications financières inhérentes sont intégrées à l'annexe financière de la convention dans le cadre de l'avenant de sortie.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.08.0001.003 <i>Création de l'avenue de Normandie prolongée</i>	Eurométropole	720 000	183 355.39	25.47%	2013	2
n°241.4201140.08.0001.005 <i>Elargissement et réaménagement rue Brion</i>	Eurométropole	453 595.32	113 398.83	25%	2012	2
n°241.4201140.08.0001.006 <i>Réaménagement rue de Picardie</i>	Eurométropole	250 836.12	62 709.03	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0001.014 <i>Réaménagement rue du Rhin Tortu tranche 3</i>	Eurométropole	569 397.99	142 349.50	25%	2012	2
n°241.4201140.08.0001.015 <i>Réaménagement rue du Rhin Tortu tranche 4</i>	Eurométropole	278 428.09	69 607.02	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0001.019 <i>Restructuration place de l'Île-de-France</i>	Eurométropole	668 896.32	167 224	25%	2013	1
n° 241.4201140.08.0003.003 <i>Création de l'avenue de Normandie prolongée</i>	Ville de strasbourg	79 431.44	19 857.86	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0003.005 <i>Elargissement et réaménagement rue Brion</i>	Ville de strasbourg	117 056.85	29 264	25%	2012	2
n°241.4201140.08.0003.006 <i>Réaménagement rue de Picardie</i>	Ville de strasbourg	57 692.30	14 423	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0003.015 <i>Square de la Peupleraie tranche 2</i>	Ville de strasbourg	288 462	72 115	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0003.022 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T3</i>	Ville de strasbourg	209 030	52 258	25%	2012	2
n°241.4201140.08.0003.023 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T4</i>	Ville de strasbourg	103 679	25 920	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0003.027 <i>Restructuration place de l'Île-de-France</i>	Ville de strasbourg	836 120	209 030	25%	2013	1

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.08.0001.003 <i>Création avenue Normandie prolongée</i>	861 120	720 000	44 314.38 (6.15%)		492 330.23 (68.38%)		183 355.39 (25.47%)
n°241.4201140.08.0001.005 <i>Elargissement et réam. rue Brion</i>	542 500	453 595.32	45 359.53 (10%)		294 836.96 (65%)		113 398.83 (25%)
n°241.4201140.08.0001.006 <i>Réaménagement rue de Picardie</i>	300 000	250 836.12	25 083.61 (10%)		163 043.48 (65%)		62 709.03 (25%)
n°241.4201140.08.0001.014 <i>Réaménagement rue du Rhin Tortu T3</i>	681 000	569 397.99	56 938.80 (10%)		370 109.69 (65%)		142 349.50 (25%)
n°241.4201140.08.0001.015 <i>Réaménagement rue du Rhin Tortu T4</i>	333 000	2748 428.09	27 842.81 (10%)		180 978.26 (65%)		69 607.02 (25%)
n°241.4201140.08.0001.019 <i>Restructuration place de l'Île-de-France</i>	800 000	668 896.32	66 889.63 (10%)		434782.69 (65%)		167 224 (25%)
n° 241.4201140.08.0003.003 <i>Création 'avenue de Normandie prolongée</i>	95 000	79 431.44			59 573.78 (75%)		19 857.86 (25%)
n°241.4201140.08.0003.005 <i>Elargissement et réaménagement rue Brion</i>	140 000	117 056.85			87 792.85 (75%)		29 264 (25%)
n°241.4201140.08.0003.006 <i>Réaménagement rue de Picardie</i>	69 000	57 692.30			43 269.30 (75%)		14 423 (25%)
n°241.4201140.08.0003.015 <i>Square de la Peupleraie tranche 2</i>	345 000	288 462		43 270 (15%)	173 077 (60%)		72 115 (25%)
n°241.4201140.08.0003.022 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T3</i>	250 000	209 030			156 772 (75%)		52 258 (25%)
n°241.4201140.08.0003.023 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T4</i>	124 000.08	103 679			77 759 (75%)		25 920 (25%)
n°241.4201140.08.0003.027 <i>Restructuration place de l'Île-de-France</i>	836 120	836 120			627 090 (75%)		209 030 (25%)

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.08.0001.003 <i>Création de l'avenue de Normandie prolongée</i>	Eurométropole	798 293	19 573.30	25%	2013	2
n°241.4201140.08.0001.005 <i>Elargissement et réaménagement rue Brion</i>	Eurométropole	220 736	55 183.95	25%	2012	2
n°241.4201140.08.0001.006 <i>Réaménagement rue de Picardie</i>	Eurométropole	305 769	76 442.31	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0001.014 <i>Réaménagement rue du Rhin Tortu tranche 3</i>	Eurométropole	341 973	85 493.30	25%	2012	2
n°241.4201140.08.0001.015 <i>Réaménagement rue du Rhin Tortu tranche 4</i>	Eurométropole	341 973	85 493.30	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0001.019 <i>Restructuration place de l'Île-de-France</i>	Eurométropole	1 157 000	236 457.60	20.44%	2013	1
n° 241.4201140.08.0003.003 <i>Création de l'avenue de Normandie prolongée</i>	Ville de strasbourg	153 846	23 076.92	15%	2013	1
n°241.4201140.08.0003.005 <i>Elargissement et réaménagement rue Brion</i>	Ville de strasbourg	67 726	16 931.44	25%	2012	2
n°241.4201140.08.0003.006 <i>Réaménagement rue de Picardie</i>	Ville de strasbourg	75 251	11 287.62	15%	2013	1
n°241.4201140.08.0003.015 <i>Square de la Peupleraie tranche 2</i>	Ville de strasbourg	468 227	117 056.86	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0003.022 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T3</i>	Ville de strasbourg	72 324	18 081.10	25%	2012	2
n°241.4201140.08.0003.023 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T4</i>	Ville de strasbourg	72 324	18 081.10	25%	2013	1
n°241.4201140.08.0003.027 <i>Restructuration place de l'Île-de-France</i>	Ville de strasbourg	916 000	218 352.82	23.84%	2013	1

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n 241.4201140.08.0001.003 <i>Création avenue Normandie prolongée</i>	957 951.60	798 293	44 314.38 (5.55%)		554 405.32 (69.45%)		199 573.30 (25%)
n°241.4201140.08.0001.005 <i>Elargissement et réam. rue Brion</i>	264 883.20	220 736	25 638.20 (11.61%)		139 913.85 (63.39%)		55 183.95 (25%)
n°241.4201140.08.0001.006 <i>Réaménagement rue de Picardie</i>	366 922.80	305 769	25 083.61 (8.20%)		204 243.08 (66.80%)		76 442.31 (25%)
n°241.4201140.08.0001.014 <i>Réaménagement rue du Rhin Tortu T3</i>	410 367.60	341 973	56 938.80 (16.65%)		199 540.90 (58.35%)		85 493.30 (25%)
n°241.4201140.08.0001.015 <i>Réaménagement rue du Rhin Tortu T4</i>	410 367.60	341 973	27 842.81 (8.14%)		228 636.89 (66.86%)		85 493.30 (25%)
n°241.4201140.08.0001.019 <i>Restructuration place de l'Île-de-France</i>	1 388 400	1 157 000	66 889.63 (5.78%)		853 652.77 (73.78%)		236 457.60 (20.44%)
n° 241.4201140.08.0003.003 <i>Création 'avenue de Normandie prolongée</i>	184 615.20	153 846			130 769.08 (85%)		23 076.92 (15%)
n°241.4201140.08.0003.005 <i>Elargissement et réaménagement rue Brion</i>	81 271.20	67 726			50 794.56 (75%)		16 931.44 (25%)
n°241.4201140.08.0003.006 <i>Réaménagement rue de Picardie</i>	90 301.20	75 251			63 963.38 (85%)		11 287.62 (15%)
n°241.4201140.08.0003.015 <i>Square de la Peupleraie tranche 2</i>	561 872.40	468 227		43 270 (9.24%)	307 900.14 (65.76%)		117 056.86 (25%)
n°241.4201140.08.0003.022 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T3</i>	86 788.80	72 324			54 242.90 (25%)		18 081.10 (25%)
n°241.4201140.08.0003.023 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T4</i>	86 788.80	72 324			54 242.90 (25%)		18 081.10 (25%)
n°241.4201140.08.0003.027 <i>Restructuration place de l'Île-de-France</i>	1 099 200	916 000			697 647.18 (76.16%)		218 352.82 (23.84%)

Modification n° 12

- Famille : 08- Aménagements
- Objet : Modification du programme d'espaces publics :
 - *Suppression de deux lignes opération Eurométropole et Ville de Strasbourg en vue de leur fongibilité avec la création de deux nouvelles opérations d'aménagement d'espaces publics :*
 - *n°241.4201140.08.0001.013 / Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord (Eurométropole)*
 - *n°241.4201140.08.0001.021 / Réaménagement espaces publics (avenue de Normandie, rue Arthur Weeber tranche 1, rue Schulmeister) – (Eurométropole)*
 - *n°241.4201140.08.0003.025 / Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord (Ville de Strasbourg)*
 - *n°241.4201140.08.0003.029 / Réaménagement espaces publics (avenue de Normandie, rue Arthur Weeber tranche 1, rue Schulmeister) – (Ville de Strasbourg)*
- Description de la modification : en accompagnement des programmes de logements et d'équipements proposés dans le cadre de l'avenant de sortie, il est prévu la réalisation des réaménagements des voiries attenantes. Dans ce contexte, il est proposé de supprimer les opérations Eurométropole et Ville de Strasbourg portant sur le réaménagement de la rue Schulmeister tronçon Nord afin d'en intégrer la réalisation dans l'opération globale de réaménagement des voiries, objet de deux nouvelles opérations introduites à la convention ANRU.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.08.0001.013 Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord</i>	Eurométropole	418 060.20			2013	1
<i>n°241.4201140.08.0003.025 Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord</i>	Ville de Strasbourg	112 876.25			2013	1

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.08.0001.013 Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord</i>	500 000	418 060 20	41 806.42 (10%)		376 253.78 (90%)		
<i>n°241.4201140.08.0003.025 Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord</i>	135 000	112 876.25			112 876.25 (100%)		

LIGNES MODIFIEES ET CREEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.08.0001.013 Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord</i>	Eurométropole				2013	1
<i>n°241.4201140.08.0003.025 Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord</i>	Ville de Strasbourg				2013	1
<i>n°241.4201140.08.0001.021 Réaménagement espaces publics (av. de Normandie, rue Arthur Weeber tranche 1, rue Schulmeister)</i>	Eurométropole	2 666 666.67	666 666.66	25%	2013	2
<i>n°241.4201140.08.0003.029 Réaménagement espaces publics (av. de Normandie, rue Arthur Weeber tranche 1, rue Schulmeister, parking de proximité terrain n°22)</i>	Ville de Strasbourg	712 500	178 125	25%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.08.0001.013 Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord</i>							
<i>n°241.4201140.08.0003.025 Réaménagement rue Schulmeister tronçon Nord</i>							
<i>n°241.4201140.08.0001.021 Réaménagement espaces publics (av. de Normandie, rue Arthur Weeber tranche 1, rue Schulmeister)</i>	3 200 000	2 666 666.67	41 806.42 (1.57%)		1 958 193.59 (73.43%)		666 666.66 (25%)
<i>n°241.4201140.08.0003.029 Réaménagement espaces publics (av. de Normandie, rue Arthur Weeber tranche 1, rue Schulmeister, parking de proximité terrain n°22)</i>	855 000	712 500			534 375 (75%)		178 125 (25%)

Modification n° 13

- Famille : 08- Aménagements
- Objet : Modification du programme d'espaces publics :
 - *Ajustement du plan de financement de neuf opérations d'aménagement :*
 - n°241.4201140.08.0001.001 / Restructuration de la voirie secteur Loucheur (Eurométropole)
 - n°241.4201140.08.0001.002 / Restructuration de la voirie secteur Hoepffner (Eurométropole)
 - n°241.4201140.08.0001.009 / Réaménagement de la rue du Baggersee (Eurométropole)
 - n°241.4201140.08.0001.010 / Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T1 et T2 (Eurométropole)
 - n°241.4201140.08.0001.016 / Réaménagement place de la Meinau (Eurométropole)
 - n°241.4201140.08.0001.020 / Réaménagement rue de la Canardière tronçon Est (Eurométropole)
 - n°241.4201140.08.0002.006 / Création d'une nouvelle voirie et traversée piétonne secteur Ile-de-France (SIBAR)
 - n°241.4201140.08.0003.001 / Espaces extérieurs du pôle équipements (Ville de Strasbourg)
 - n°241.4201140.08.0003.019 / Traversées piétonnes du parc Schulmeister (Ville de Strasbourg)
- Description de la modification : le plan de financement de neuf opérations d'aménagements d'espaces publics a vocation à être ajusté.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.08.0001.001 Restructuration de la voirie secteur Loucheur</i>	Eurométropole	275 919.73	63 294.82	22.94%	2011	1
<i>n°241.4201140.08.0001.002 Restructuration de la voirie secteur Hoepffner</i>	Eurométropole	434 782.61	61 545.13	14.98%	2011	2
<i>n°241.4201140.08.0001.009 Réaménagement de la rue du Baggersee</i>	Eurométropole	359 683	87 821.22	24.42%	2009	1
<i>n°241.4201140.08.0001.010 Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T1 et T2</i>	Eurométropole	593 645.48	145 910.98	24.58%	2008	1
<i>n°241.4201140.08.0001.016 Réaménagement place de la Meinau</i>	Eurométropole	459 866.22	114 966.56	25%	2012	2
<i>n°241.4201140.08.0001.020 Réaménagement rue de la Canardière tronçon Est</i>	Eurométropole	292 642.14			2013	2
<i>n° 241.4201140.08.0002.006 Création d'une nouvelle voirie et traversée piétonne secteur Ile-de-France</i>	SIBAR	2 139 997	536 973	25%	2009	2
<i>n°241.4201140.08.0003.017 Espaces extérieurs du pôle équipements</i>	Ville de Strasbourg	501 672	125 418	25%	2009	1
<i>n°241.4201140.08.0003.019 Traversées piétonnes du parc Schulmeister</i>	Ville de Strasbourg	267 558.53	66 889.63	25%	2007	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.08.0001.001 <i>Restructuration de la voirie secteur Loucheur</i>	330 000	275 919.73		26 015.90 (9.43%)		186 609.01 (67.63%)		62 294.82 (22.94%)
n°241.4201140.08.0001.002 <i>Restructuration de la voirie secteur Hoepffner</i>	520 000	434 782.61		24 618.50 (5.66%)		348 618.98 (80.19%)		61 545.13 (14.15%)
n°241.4201140.08.0001.009 <i>Réaménagement de la rue du Baggersee</i>	430 181	359 683		35 968 (10%)		235 893.38 (65.58%)		87 821.22 (24.42%)
n°241.4201140.08.0001.010 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T1 et T2</i>	710 000	593 645.48		59 364.55 (10%)		388 369.95 (65.42%)		145 910.98 (24.58%)
n°241.4201140.08.0001.016 <i>Réaménagement place de la Meinau</i>	550 000	459 866.22		45 986.62 (10%)		298 913.05 (65%)		114 966.56 (25%)
n°241.4201140.08.0001.020 <i>Réaménagement rue de la Canardière tronçon Est</i>	350 000	292 642.14		29 264.21 (10%)		263 377.93 (90%)		
n° 241.4201140.08.0002.006 <i>Création d'une nouvelle voirie et traversée piétonne secteur Ile-de-France</i>	2 139 997	2 139 997	421 455 (19.69%)	194 768 (9.10%)	16 080 (0.75%)	970 721 (45.36%)		536 973 (25.09%)
n°241.4201140.08.0003.017 <i>Espaces extérieurs du pôle équipements</i>	600 000	501 672			26 338 (5.25%)	349 916 (69.75%)		125 418 (25%)
n°241.4201140.08.0003.019 <i>Traversées piétonnes du parc Schulmeister</i>	320 000	267 558.53			40 134 (15%)		160 537.90 (60%)	66 889.63 (25%)

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.08.0001.001 <i>Restructuration de la voirie secteur Loucheur</i>	275 919.73	63 294.82	22.94%	2011	1	275 919.73
n°241.4201140.08.0001.002 <i>Restructuration de la voirie secteur Hoepffner</i>	Eurométropole	434 782.61	61 545.12	14.98%	2011	2
n°241.4201140.08.0001.009 <i>Réaménagement de la rue du Baggersee</i>	Eurométropole	359 683	87 821.22	24.42%	2009	1
n°241.4201140.08.0001.010 <i>Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T1 et T2</i>	Eurométropole	593 645.48	145 910.98	24.58%	2008	1
n°241.4201140.08.0001.016 <i>Réaménagement place de la Meinau</i>	Eurométropole	459 866.22	114 966.56	251ù	2012	2
n°241.4201140.08.0001.020 <i>Réaménagement rue de la Canardière tronçon Est</i>	Eurométropole	292 642.14			2013	2
n° 241.4201140.08.0002.006 <i>Création d'une nouvelle voirie et traversée piétonne secteur Ile-de-France</i>	SIBAR	2 437 598.16	327 028.10	13.42%	2009	2
n°241.4201140.08.0003.017 <i>Espaces extérieurs du pôle équipements</i>	Ville de Strasbourg	501 672	125 418	25%	2009	1
n°241.4201140.08.0003.019 <i>Traversées piétonnes du parc Schulmeister</i>	Ville de Strasbourg	267 558.53	66 889.43	25%	2007	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.08.0001.001 Restructuration de la voirie secteur Loucheur</i>	330 000	275 919.73		26 015.90 (9.43%)		186 609.01 (67.63%)		62 294.82 (22.94%)
<i>n°241.4201140.08.0001.002 Restructuration de la voirie secteur Hoepffner</i>	520 000	434 782.61		24 618.50 (5.66%)		348 618.99 (80.19%)		61 545.12 (14.15%)
<i>n°241.4201140.08.0001.009 Réaménagement de la rue du Baggersee</i>	430 181	359 683		35 128.49 (9.77%)		236 732.29 (65.82%)		87 821.22 (24.42%)
<i>n°241.4201140.08.0001.010 Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T1 et T2</i>	710 000	593 645.48		58 364.39 (9.83%)		389 370.11 (65.59%)		145 910.98 (24.58%)
<i>n°241.4201140.08.0001.016 Réaménagement place de la Meinau</i>	550 000	459 866.22		45 987 (10%)		298 912.67 (65%)		114 966.56 (25%)
<i>n°241.4201140.08.0001.020 Réaménagement rue de la Canardière tronçon Est</i>	350 000	292 642.14		29 082.01 (9.94%)		263 560.13 (90.06%)		
<i>n° 241.4201140.08.0002.006 Création d'une nouvelle voirie et traversée piétonne secteur Ile-de-France</i>	2 780 089.20	2 437 598.16	421 455 (17.29%)	194 768 (7.99%)	16 080 (0.66%)	1 478 267.06 (60.64%)		327 028.10 (13.42%)
<i>n°241.4201140.08.0003.017 Espaces extérieurs du pôle équipements</i>	600 000	501 672			11 350.54 (2.26%)	364 903.46 (72.74%)		125 418 (25%)
<i>n°241.4201140.08.0003.019 Traversées piétonnes du parc Schulmeister</i>	320 000	267 558.53			40 134 (15%)		160 535.10 (60%)	66 889.43 (25%)

Modifications apportées à la convention ANRU Meinau

Famille 09 - Equipements et locaux associatifs

Modification n° 14

- Famille : 09 – Equipements et locaux associatifs
- Objet : Modification du programme d'équipements et locaux associatifs :
 - *Ajustement du plan de financement de trois opérations d'équipement et local associatif :*
 - *n°241.4201140.09.0006.01 / Restructuration du Centre médico social Canardière (Ville de Strasbourg)*
 - *n°241.4201140.09.0009.01 / Création d'une nouvelle chaufferie (CUS Habitat)*
 - *n°241.4201140.09.0013.01 / Restructuration du multi accueil petite enfance Meinau-Canardière (Ville de Strasbourg)*
- Description de la modification : ajustement de la subvention ANRU sur ces trois opérations d'équipements et locaux associatifs.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIV :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.09.0006.01 Restructuration du Centre médico social Canardière</i>	Ville de Strasbourg	2 382 943	570 736	23.95%	2011	1
<i>n°241.4201140.09.0009.01 Création d'une nouvelle chaufferie</i>	CUS Habitat	1 530 000	355 963.50	23.27%	2011	2
<i>n°241.4201140.09.0013.01 Restructuration du multi accueil petite enfance Meinau-Canardière</i>	Ville de Strasbourg	4 631 520.70	1 157 880.18	25%	2009	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.09.0006.01 Restructuration du Centre médico social Canardière</i>	2 850 000	2 382 943		953 177 (40%)		859 030 (36.05%)		570 736 (23.95%)
<i>n°241.4201140.09.0009.01 Création d'une nouvelle chaufferie</i>	1 530 000	1 530 000				1 174 036.50 (76.73%)		355 963.50 (23.27%)
<i>n°241.4201140.09.0013.01 Restructuration du multi accueil petite enfance Meinau-Canardière</i>	5 539 298.76	4 631 520.70		774 897 (16.73%)	152 912 (3.30%)	1 142 331.52 (24.67%)	1 403 500 (30.30%)	1 157 880.18 (25%)

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.09.0006.01 <i>Restructuration du Centre médico social Canardière</i>	Ville de Strasbourg	2 382 943	552 734.71	23.20%	2011	1
n°241.4201140.09.0009.01 <i>Création d'une nouvelle chaufferie</i>	CUS Habitat	1 530 000	328 946.43	21.50%	2011	2
n°241.4201140.09.0013.01 <i>Restructuration du multi accueil petite enfance Meinau-Canardière</i>	Ville de Strasbourg	4 631 520.70	1 157 880.18	25%	2009	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
n°241.4201140.09.0006.01 <i>Restructuration du Centre médico social Canardière</i>	2 850 000	2 382 943		953 177 (40%)		877 031.29 (36.80%)		552 734.71 (23.20%)
n°241.4201140.09.0009.01 <i>Création d'une nouvelle chaufferie</i>	1 530 000	1 530 000				1 201 053.57 (78.50%)		328 946.43 (21.50%)
n°241.4201140.09.0013.01 <i>Restructuration du multi accueil petite enfance Meinau-Canardière</i>	5 539 298.76	4 631 520.70		774 897 (16.73%)	152 911.72 (3.30%)	1 142 331.80 (24.67%)	1 403 500 (30.30%)	1 157 880.18 (25%)

Modification n° 15

- Famille : 09 – Equipements et locaux associatifs
- Objet : Modification du programme d'équipements et locaux associatifs :
 - *Suppression de deux opérations d'équipement et locaux associatifs :*
 - *n°241.4201140.09.0010.001 / Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France (SIBAR)*
 - *n°241.4201140.09.0015.001 / Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services » (Régie de quartier Meinau services)*
- Description de la modification : suite aux dernières évolutions de ces deux programmes, et dans un souci de recherche d'équilibre financier pour les structures locataires, ces deux opérations sont supprimées dans la famille 09 et recréées sous une nouvelle maîtrise d'ouvrage en famille 10.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.09.0010.001 Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France</i>	SIBAR	1 325 900	140 139	10.57%	2013	2
<i>n°241.4201140.09.0015.001 Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services</i>	Régie de quartier « Meinau services)	1 185 710.16	200 000	16.87%	2013	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.09.0010.001 Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France</i>	1 325.899.85	1 325 900	56 056 (4.23%)	150 000 (11.31%)	24 219 (1.83%)	841 246 (63.45%)	114 240 (8.61%)	140 139 (10.57%)
<i>n°241.4201140.09.0015.001 Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services</i>	1 418 109.35	1 185 710.16					985 710.16 (83.13%)	200 000 (16.87%)

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.09.0010.001 Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France</i>	SIBAR	0	0	0	2013	2
<i>n°241.4201140.09.0015.001 Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services</i>	Régie de quartier « Meinau services)	0	0	0	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.09.0010.001 Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France</i>	0	0	0	0			0	0
<i>n°241.4201140.09.0015.001 Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services</i>	0	0	0	0	0	0	0	0

Modifications apportées à la convention ANRU Meinau

Famille 10 - Aménagement espaces commerciaux et artisanaux

Modification n° 16

- Famille : 10 – Aménagement espaces commerciaux et artisanaux
- Objet : Modification du programme d'aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux :
 - *Création de deux opérations d'aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux :*
 - *n°241.4201140.10.0002.006 / Relocalisation du Playgroup (CUS Habitat)*
 - *n°241.4201140.10.0004.001 / Relocalisation de la régie de quartier « Meinau services » (Domial)*
- Description de la modification : ajustement de la subvention ANRU sur cette opération.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES CREEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.10.0002.006 Relocalisation du Playgroup</i>	CUS Habitat	1 400 000	172 101.70	12.29%	2013	2
<i>n°241.4201140.10.0004.001 Relocalisation de la régie de quartier « Meinau services »</i>	Domial	1 218 629.80	200 188.53	16.43%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.10.0002.006 Relocalisation du Playgroup</i>	1 400 000	1 400 000	56 056 (4.01%)	150 000 (10.71%)	24 219 (1.73%)	997 640.26 (71.26%)		172 084.74 (12.29%)
<i>n°241.4201140.10.0004.001 Relocalisation de la régie de quartier « Meinau services »</i>	1 218 629.80	1 218 629.80				200 000.00 (16.41%)	818 441.27 (67.16%)	200 188.53 (16.43%)

Modification n° 17

- Famille : 10 – Aménagement espaces commerciaux et artisanaux
- Objet : Modification du programme d'aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux :
 - *Suppression d'une ligne d'opération d'aménagement des espaces commerciaux et artisanaux :*
 - *n°241.4201140.10.0003.001 / Intervention sur les commerces Meinau-Canardière (Eurométropole)*
- Description de la modification : cette opération avait été inscrite à l'avenant n°5 comme une ligne de réserve. Il est proposé de la supprimer pour permettre le redéploiement des subventions sur d'autres opérations prioritaires.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNE INITIALE

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.10.0003.001 Intervention sur les commerces Meinau-Canardière</i>	Eurométropole	1 200 000	143 026	11.92%	2013	2

PLAN DE FINANCEMENT INITIAL

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.10.0003.001 Intervention sur les commerces Meinau-Canardière</i>	1 435 200	1 200 000	71 535 (5.96%)		10 501 (0.88%)		974 938 (81.24%)	143 026 (11.92%)

LIGNE MODIFIEE

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.10.0003.001 Intervention sur les commerces Meinau-Canardière</i>	Eurométropole	0	0	0	2013	2

NOUVEAU PLAN DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.10.0003.001 Intervention sur les commerces Meinau-Canardière</i>	0	0	0	0	0	0	0	0

Modifications apportées à la convention ANRU Meinau

Famille 11 - Interventions sur habitat privé

Modification n° 18

- Famille : 11 – Interventions sur habitat privé
- Objet : Modification du programme d'intervention sur habitat privé:
 - *Création d'une opération d'intervention sur habitat privé :*
 - *n°241.4201140.11.0006.001 / Création de 35 logements en accession sociale sécurisée – terrain n°22 (SCI Strasbourg Eurométropole Accession)*
- Description de la modification : dans le cadre de l'urbanisation du terrain n°22, il est prévu un programme mixte de logements en accession sociales sécurisée et activités/équipements. Le programme de construction de logements porte sur 35 à 40 logements pour lesquels il est proposé une prime ANRU de 10 000 € au logement sur un total de 35 logements.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNE CREEE

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.11.0006.001 Création de 35 logements en accession sociale sécurisée – terrain n°22</i>	SCI Strasbourg Eurométropole Accession		350 000		2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.11.0006.001 Création de 35 logements en accession sociale sécurisée – terrain n°22</i>	5 600 000	5 600 000					5 250 000 (93.75%)	350 000 (6.25%)

Modification n° 19

- Famille : 11 – Interventions sur habitat privé
- Objet : Modification du programme d'intervention sur habitat privé:
 - *Ajustement du plan de financement de quatre opérations d'intervention sur habitat privé :*
 - *n°241.4201140.11.0001.001 / Accession sociale 26 logements sur terrain 12 (SCI Schutterlin)*
 - *n°241.4201140.11.0003.001 / Accession sociale 20 logements rue du Kritt (Habitat de l'III)*
 - *n°241.4201140.11.0004.001 / Accession sociale 11 logements rue de Savoie (Pierres et Territoires de France)*
 - *n°241.4201140.11.0005.001 / Accession sociale 17 logements rue du Rhin Tortu (Domial)*
- Description de la modification : il est proposé d'ajuster le plan de financement de quatre opérations d'intervention sur habitat privé dans le cadre de l'avenant de sortie de convention.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIV :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.11.0001.001 Accession sociale 26 logements sur terrain 12</i>	SCI Schutterlin	4 017 600	192 000	4.78%	2011	1
<i>n°241.4201140.11.0003.001 Accession sociale 20 logements rue du Kritt</i>	Habitat de l'III	3 021 217	183 999.95	6.09%	2011	1
<i>n°241.4201140.11.0004.001 Accession sociale 11 logements rue de Savoie</i>	Pierres et Territoires de France	6 678 150	80 000	1.20%	2011	1
<i>n°241.4201140.11.0005.001 Accession sociale 17 logements rue du Rhin Tortu</i>	Domial	10 692 179	136 000	1.27%	2011	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.11.0001.001 Accession sociale 26 logements sur terrain 12</i>	4 017 600	4 017 600				3 825 600 (95.22%)		192 000 (4.78%)
<i>n°241.4201140.11.0003.001 Accession sociale 20 logements rue du Kritt</i>	3 021 216.55	3 021 217				2 837 217.05 (93.91%)		183 999.95 (6.09%)
<i>n°241.4201140.11.0004.001 Accession sociale 11 logements rue de Savoie</i>	6 678 150	6 678 150				6 598 150 (98.80%)		80 000 (1.20%)
<i>n°241.4201140.11.0005.001 Accession sociale 17 logements rue du Rhin Tortu</i>	10 692 179	10 692 179				10 556 179 (98.73%)		136 000 (1.27%)

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
<i>n°241.4201140.11.0001.001 Accession sociale 26 logements sur terrain 12</i>	SCI Schutterlin	4 017 600	191 999.95	4.78%	2011	1
<i>n°241.4201140.11.0003.001 Accession sociale 20 logements rue du Kritt</i>	Habitat de l'III	3 021 217	183 999.94	6.09%	2011	1
<i>n°241.4201140.11.0004.001 Accession sociale 11 logements rue de Savoie</i>	Pierres et Territoires de France	6 678 150	79 999.98	1.20%	2011	1
<i>n°241.4201140.11.0005.001 Accession sociale 17 logements rue du Rhin Tortu</i>	Domial	10 692 179	130 000	1.22%	2011	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	EMS*	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres	ANRU
<i>n°241.4201140.11.0001.001 Accession sociale 26 logements sur terrain 12</i>	4 017 600	4 017 600				3 825 600.05 (95.22%)		191 999.95 (4.78%)
<i>n°241.4201140.11.0003.001 Accession sociale 20 logements rue du Kritt</i>	3 021 216.55	3 021 217				2 837 217.06 (93.91%)		183 999.94 (6.09%)
<i>n°241.4201140.11.0004.001 Accession sociale 11 logements rue de Savoie</i>	6 678 150	6 678 150				6 598 150.02 (98.80%)		79 999.98 (1.20%)
<i>n°241.4201140.11.0005.001 Accession sociale 17 logements rue du Rhin Tortu</i>	10 692 179	10 692 179				10 562 179 (98.78%)		130 000 (1.22%)

Modifications apportées à la convention ANRU Meinau

Famille 12 - Ingénierie et conduite de projet

Modification n° 20

- Famille : 12 – Ingénierie et conduite de projet
- Objet : Modification du programme d'ingénierie et conduite de projet :
 - *Ajustement du plan de financement de 6 opérations d'ingénierie et conduite de projet :*
 - *n°241.2401140.12.0001.001 / Mission chef de projet (Eurométropole)*
 - *n°241.2401140.12.0001.008 / Communication et démocratie participative 2009-2012*
 - *n°241.4201140.12.0001.011 / Etude commerces Meinau-Canardière (Eurométropole)*
 - *n°241.4201140.12.0002.001 / Conduite de projet (CUS Habitat)*
 - *n°241.4201140.12.0002.002 / MOS relogement (CUS Habitat)*
 - *n°241.4201140.12.0004.001 / Projet culturel participatif Trait d'union 2013 (Art puissance art)*
- Description de la modification : il est proposé d'ajuster le plan de financement de 6 opérations d'ingénierie et de conduite de projet dans le cadre de l'avenant de sortie de convention.

L'ANNEXE FINANCIERE DE LA CONVENTION EST MODIFIEE COMME SUIT :

LIGNES INITIALES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.2401140.12.0001.001 <i>Mission chef de projet</i>	Eurométropole	918 997.79	448 270	48.78%	2005	1
n°241.2401140.12.0001.008 <i>Communication et démocratie participative 2009-2012</i>	Eurométropole	125 589	62 794.50	50%	2009	1
n°241.4201140.12.0001.011 <i>Etude commerces Meinau-Canardière</i>	Eurométropole	40 000	20 000	50%	2013	2
n°241.4201140.12.0002.001 <i>Conduite de projet</i>	CUS Habitat	400 000	120 000	30%	2006	2
n°241.4201140.12.0002.002 <i>MOS relogement</i>	CUS Habitat	677 105	338 552.51	50%	2006	2
n°241.4201140.12.0004.001 <i>Projet culturel participatif Trait d'union 2013</i>	Art puissance art	144 000	14 400	10%	2013	2

PLANS DE FINANCEMENT INITIAUX

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	Ville de Strasbourg	EMS*	Conseil Général	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres (CDC)	ANRU
n°241.2401140.12.0001.001 <i>Mission chef de projet</i>	1 213 537.50	918 997.79				286 928.23 (31.22%)	183 799.56 (20%)	448 270 (48.78%)
n°241.2401140.12.0001.008 <i>Comm et démoc partic 2009-2012</i>	150 204	125 589		62 794.50 (50%)				62 794.50 (50%)
n°241.4201140.12.0001.011 <i>Etude commerces Meinau-Canardière</i>	47 840	40 000				20 000 (50%)		20 000 (50%)
n°241.4201140.12.0002.001 <i>Conduite de projet</i>	400 000	400 000				280 000 (70%)		120 000 (30%)
n°241.4201140.12.0002.002 <i>MOS relogement</i>	677105	677104		67 711 (10%)	103 324 (15.26%)	167 507.49 (24.74%)		338 552.51 (50%)
n°241.4201140.12.0004.001 <i>Projet cult partic Trait d'union 2013</i>	144 000	144 000	10 000 (6.94%)	50 000 (34.72%)	4 000 (2.78%)	10 000 (6.94%)	55 600 (38.62%)	14 400 (10%)

LIGNES MODIFIEES

Libellé de l'Opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.2401140.12.0001.001 <i>Mission chef de projet</i>	Eurométropole	918 997.79	448 268.69	48.78%	2005	1
n°241.2401140.12.0001.008 <i>Communication et démocratie participative 2009-2012</i>	Eurométropole	110 353.20	49 308.77	50%	2009	1
n°241.4201140.12.0001.011 <i>Etude commerces Meinau-Canardière</i>	Eurométropole	26 712.50	10 685	40%	2013	2
n°241.4201140.12.0002.001 <i>Conduite de projet</i>	CUS Habitat	400 000	119 999.64	30%	2006	2
n°241.4201140.12.0002.002 <i>MOS relogement</i>	CUS Habitat	677 105	338 552.51	50%	2006	2
n°241.4201140.12.0004.001 <i>Projet culturel participatif Trait d'union 2013</i>	Art puissance art	144 000	11 237.75	7.80%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Cout TTC	Base de financement prév.	Ville de Strasbourg	EMS*	Conseil Général	Maître d'ouvrage Fonds propres	Autres (CDC, Feder)	ANRU
n°241.2401140.12.0001.001 <i>Mission chef de projet</i>	1 213 537.50	918 997.79				286 929.43 (31.22%)	183 799.67 (20%)	448 268.69 (48.78%)
n°241.2401140.12.0001.008 <i>Comm et démoc partic 2009-2012</i>	110 353.20	98 617.53		49 308.76 (50%)				49 308.77 (50%)
n°241.4201140.12.0001.011 <i>Etude commerces Meinau-Canardière</i>	32 055	26 712.50				5 342.50 (20%)	10 685 (40%)	10 685 (40%)
n°241.4201140.12.0002.001 <i>Conduite de projet</i>	400 000	400 000				280 000.36 (70%)		119 999.64 (30%)
n°241.4201140.12.0002.002 <i>MOS relogement</i>	677 105	677 105		24 119 (3.56%)	103 334 (15.26%)	211 099.49 (31.18%)		338 552.51 (50%)
n°241.4201140.12.0004.001 <i>Projet culturel participatif Trait d'union 2013</i>	144 000	144 000	10 000 (6.94%)	50 000 (34.72%)	4 000 (2.78%)	13 162.25 (9.14%)	55 600 (38.62%)	11 237.75 (7.80%)

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU-CANARDIERE 2006-2013

Avenant n° 6

- ANNEXE C-

Fiches détaillées des opérations modifiées ou créées dans le cadre de l'avenant de sortie



Démolition tour 33 avenue de Normandie (CUS Habitat)

FICHE OPERATION N° 1

DEMOLITION 1 RUE SCHULMEISTER

Maîtrise d'ouvrage : CUS Habitat

Coût d'opération : 2 928 852,46 € TTC

L'opération de démolition de la tour 1 rue Schulmeister, propriété de CUS Habitat, a été introduite à la convention de rénovation urbaine du quartier de la Meinau par avenant n°5 signé le 12 août 2013.

Ce bâtiment est constitué de 71 logements locatifs sociaux en R+9 principalement de type T2 et T3. Le relogement des familles a été engagé par CUS Habitat fin 2013. A la date du 4 novembre 2014, il restait moins de 30 familles à reloger. A ce stade, un démarrage des travaux de démolition est programmé en mars 2015.

L'opération de démolition de la tour 1 rue Schulmeister est réalisée à bilan et bénéficie du concours financier de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'ANRU.

Les économies de subventions ANRU identifiées dans le cadre de l'avenant n°5 n'ont pas permis d'optimiser le plan de financement de cette démolition. Il est ainsi proposé d'ajuster ce dernier dans l'avenant de sortie de convention.

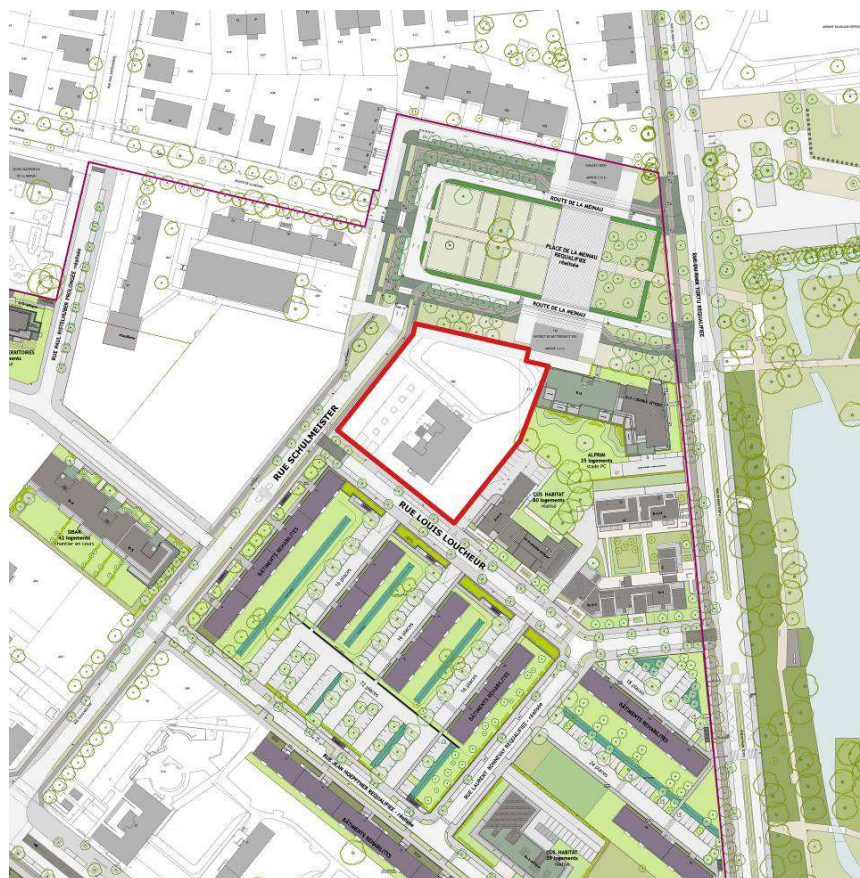
Les principes de financement actés dans l'avenant n°5 sont les suivants :

- l'ANRU participe à hauteur de 17,68 %
- l'Eurométropole de Strasbourg participe à hauteur de 2,46 %.

Selon la nouvelle fiche analytique et technique (FAT) prévisionnelle partagée avec l'ANRU suite à l'obtention de l'estimation du foncier par France domaine le 10 mars 2014 au montant de 850 000 € HT, les principes de financement proposés sont les suivants :

- l'ANRU pour 51,44 % du coût actualisé de démolition
- l'Eurométropole de Strasbourg pour 2,20 % du coût actualisé de démolition.

I. PLAN DE SITUATION



II. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

1. Plan de financement proposé

LIGNE INITIALE

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.01.0002.012 / Démolition 1 rue Schulmeister	CUS Habitat	2 620 185.00	463 316.00	17.68	2013	2

PLAN DE FINANCEMENT INITIAL

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	EdS *	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	ANRU
n°241.4201140.01.0002.012 / Démolition 1 rue Schulmeister	2 620 185.00	2 620 185.00	64 581.00 (2.46%)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	2 092 288.00	463 316.00 (17.68%)

* Eurométropole de Strasbourg

LIGNE MODIFIEE

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.01.0002.012 / Démolition 1 rue Schulmeister	CUS Habitat	2 928 852.46	1 506 734.31	51.44%	2013	2

NOUVEAU PLAN DE FINANCEMENT

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	EdS *	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	ANRU
n°241.4201140.01.0002.012 / Démolition 1 rue Schulmeister	2 928 852.46	2 928 852.46	64 581.00 (2.20%)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	1 357 537.15	1 506 734.31 (51.44%)

* Eurométropole de Strasbourg

2. Calendrier prévisionnel des travaux

Démarrage : mars 2015 - Livraison : fin 2015



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
D'ALSACE ET DU DEPARTEMENT DU BAS RHIN

CONTRÔLE DES OPERATIONS
IMMOBILIERES



Pôle Gestion Publique
France Domaine Bas-Rhin
4 Place de la République
CS 51022
67070 STRASBOURG cedex

AVIS DU DOMAINE
(valeur vénale)
code du Domaine de l'Etat art R4
décret n° 86-455 du 14.03.86 modifié
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Pour nous joindre
Affaire suivie par : Patrick GOGUELY
Téléphone : 03 88 10 35 13
Télécopie : 03. 88. 10. 35. 01
Courriel : patrick.goguely@dgfip.finances.gouv.fr

Avis n° 2014 - 224
ENQUETEUR Patrick GOGUELY
Cession amiable

1. Service consultant : CUS Habitat
Affaire suivie par Mme Evelyne BRONNER
2. Date de la consultation : 26/02/2014 Recue le 03/03/2014
3. Propriétaire présumé : CUS Habitat
4. Opération soumise au contrôle : Cession à la ville d'un terrain situé rue Schulmeister à STRASBOURG
5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération

Commune de STRASBOURG-MEINAU

Références cadastrales :				
Section	n°	Lieudit	Superficie parcelle (are)	Superficie cédée (are)
EZ	199	16, rue Louis Loucheur	2,24	2,24
EZ	260	16, rue Louis Loucheur	37,23	37,23
EZ	271	16, rue Louis Loucheur	2	2
TOTAL			41,47	41,47

Descriptif sommaire :

Terrain de forme grossièrement rectangulaire bordé par trois rues (rue Louis Loucheur, rue de la Meinau et rue Schulmeister) encombré d'un immeuble collectif de type R+12 destiné à être démoli préalablement à la cession.

CUS HABITAT
24, route de l'HOPITAL
CS 70 128
67028 STRASBOURG Cedex

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

Urbanisme

Au POS/PLU de la commune de **STRASBOURG** le terrain est situé en zone **MEI UB2**
Hauteur maximale 18 mètres 8 niveaux
Emprise au sol maximale 65%
COS NR
Emplacement réservé -
Divers -

Terrain qualifié de TAB au sens de l'article L13-15-II du code de l'expropriation Oui Non
x

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Compte tenu des caractéristiques propres du bien à évaluer ainsi que des éléments d'appréciation recueillis sur la marché local, la valeur vénale actuelle du terrain considéré peut être fixée à 850 000 € HT.

Nota :

La présente estimation est donnée pour un terrain estimé à l'état nu et libre.

7. Observations particulières

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Elle est donnée pour une durée maximale d'un an.

A Strasbourg, le 10/03/2014

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
d'Alsace et du département du Bas-Rhin.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
d'Alsace et du département du Bas-Rhin
Division Finances Publiques Bas-Rhin


Corinne REY



IV. PLAN DE FINANCEMENT ET FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE ANRU PREVISIONNELLE

Ces documents (plan de financement et FAT) ont été établis en avril 2014 en lien avec le maître d'ouvrage et l'ANRU.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION



PROJET : LIBELLE DE L'OPERATION

LOCALISATION : 1 rue Schulmeister

67100 Strasbourg

MAITRE D'OUVRAGE : 067/OFFICE PUB HABIT LOYER MODERE COMMU URBA/27670002800018
STRASBOURG

TYPE DE PRODUCTION	TOTAL HT	(%) TVA	TVA	TOTAL TTC
PARTIE I - DEPENSES A FINANCER (Coûts réels)	2 620 185,31 €		264 929,55 €	2 928 852,46 €
I - COUTS PATRIMONIAUX :	1 076 849,56 €		- €	1 076 849,56 €
Acquisition foncière :	- €			- €
Acquisition immobilière :	- €			- €
Pertes d'autofinancement :	1 076 849,56 €			1 076 849,56 €
Capital restant dû :	- €			- €
II - COUTS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL :	328 032,00 €		21 868,80 €	393 638,40 €
Frais de déménagement (Sous forfait) :	218 688,00 €			262 425,60 €
Frais d'aménagement lié au logement (Ss plafond) :	109 344,00 €	20,0%	21 868,80 €	131 212,80 €
Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) :	- €		- €	- €
Divers :				
III - COUTS TECHNIQUES :	1 215 303,75 €		243 060,75 €	1 458 364,50 €
Honoraires et prestations intellectuelles (Plafonnés) :	105 358,75 €	20,0%	21 071,75 €	126 430,50 €
Travaux :	1 109 945,00 €	20,0%	221 989,00 €	1 331 934,00 €
Révision de prix demandée :	- €			- €
Révision de prix plafond :	- €		- €	- €
Divers :				
FINANCEMENTS		(%)		MONTANTS
PARTIE II - RESSOURCES FINANCIERES		100,0%		2 928 852,46 €
A - RESSOURCES FINANCIERES EXTERNES				1 571 315,31 €
I - SUBVENTIONS :				1 571 315,31 €
Subvention ANRU (hors surcharge foncière) :		57,50%		1 506 734,31 €
Subvention ANRU surcharge foncière :				
Subvention commune :				64 581,00 €
Subvention EPCI :		2,46%		- €
Subvention département :				- €
Subvention région :				- €
Subvention Bailleur social :				- €
Subvention CDC :				- €
Subvention FEDER :				- €
Subvention Etat :				- €
Autres subventions :				
II - PRETS :				- €
Prêt CDC rénovation urbaine (PRU) :				- €
Autres prêt CDC locatif à usage social (35 ans) :				- €
Prêt CDC foncier (50 ans) :				- €
Prêt CIL :				- €
Prêt locatif social (PLS) :				- €
Autres prêts :				- €
B - RESSOURCES FINANCIERES INTERNES				1 357 537,15 €
I - RESSOURCES IMMOBILISEES :				850 000,00 €
Valorisation foncière :		32,44%		850 000,00 €
Cession foncière :				
Cession immobilière :				
II - TVA RECUPERABLE :				308 666,55 €
III - FONDS PROPRES :		7,59%		198 870,60 €

N° DAS : 241-4201140-01-0000-

Fait à _____ le, Date

Démolition de logements sociaux

N° DAS : 241-4201140-01-0000-

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
LIBELLE DE L'OPERATION :	démolition 1 rue Schulmeister
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	
ZUS de rattachement de l'opération :	67482/Strasbourg/ZUS Quartier prioritaire/Meinau (Canardière Est)/N°Proj. 241
N°Commune	67482
N° ZUS	4201140
ZONE DE PRIX :	ZONE II
Typologie CCH	France Contin.
Zone de réalisation de l'opération (N° INSEE de la commune) :	670482
Adresse :	1 rue Schulmeister
Code postal distributeur :	67100 Strasbourg

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION			
	Organisme	Catégorie d'organisme	Régime de TVA
	067/OFFICE PUB HABIT LOYER MODERE COMMU URBA/27670002800018	Office public d'habitation à loyer modéré	Assujetti à la TVA
ADRESSES :			
	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Raison sociale / Nom :	OFFICE PUB HABIT LOYER MODERE COMMU URBA	M MATTER	M MATTER
Adresse1 :	1 R DE GENEVE	1 R DE GENEVE	1 R DE GENEVE
Adresse2 :	BP 250	BP 250	BP 250
Code postal :	67000	67000	67000
Ville :	STRASBOURG	STRASBOURG	STRASBOURG
		Téléphone : 03 88 21 17 00	03 88 21 17 00
		Télécopie : 03 88 21 17 99	03 88 21 17 99
		Email :	
Département :	BAS-RHIN		
Patrimoine total (nb logts) :		Nb de logts total démolis dans le cadre du projet :	
	Type protocole	Date	
Protocole C.G.L.L.S			
N° Siret / Siren :	27670002800018		
Domiciliation bancaire :	Chèques Postaux de Strasbourg		
Code Banque :	20041		
Code Guichet :	01015		
N° Compte :	0500508R036		
Clé :	76		

TYPOLOGIE DE L'OPERATION:	
Nature d'opération	Logements Locatifs Sociaux
Type de projet locatif	Projet avec convention

CALENDRIER DE L'OPERATION:	
Date de la demande de subvention (dépôt du dossier)	01/06/2014
Date de démarrage de l'opération	01/01/2013
Date retenue pour la prise en considération du dossier	01/01/2013
Semestre de démarrage (Engagement)	1
Année de démarrage	2013
Durée prévisible de l'opération (en semestres)	8 semestre(s)
date de la démolition effective	

CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS DEMOLIS	BAT -1-	BAT -2-	BAT -3-	BAT -4-	BAT -5-	BAT -6-	BAT -7-
Nombre	1						
Type	Immeuble R+9						
Adresse	1 rue Schulmeister						
Année de construction							
Nom de l'immeuble							
Nombre de logements démolis	71						
Nombre de logements vacants à la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (DID)							

DESCRIPTION PHYSIQUE DES LOGEMENTS DEMOLIS								
NB DE LOGEMENTS ET SURFACES	INDIVIDUELS			COLLECTIFS				
	Nb logt	S. habitable	S. annexes	SU	Nb logt	S. habitable	S. annexes	SU
Type I								
Type Ibis								
Type II					23	939 m2		939 m2
Type III					47	2 428 m2		2 428 m2
Type IV								
Type V					1	75 m2		75 m2
Type VI								
Type VII et plus								
TOTAL					71	3 442 m2		3 442 m2

RECAPITULATIF PHYSIQUE DE LA DEMOLITION DE LOGEMENTS	NBRE LOGTS	SH	San	SU
NOMBRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS	71			
NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS		3 442 m2		3 442 m2
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS AIDES	71	3 442 m2		3 442 m2
Nombre de logements vacants				
Taux de vacance au 01/01/2013				
Nombre de décohabitations				
Nombre de ménages à reloger	71			

ACQUISITIONS DE LOTS APPARTENANT A DES PROPRIETAIRES PRIVES	
Prix d'acquisition (*)	
Indemnité d'éviction (*)	
Prix d'acquisition foncière et immobilière	- €

(*) L'acquisition des parties commerciales ou artisanales (achat des fonds et achat des murs) doit être financée au sein de la famille "Equipements à finalité économique" sauf dans le cas où le projet ne comprendrait pas d'opérations de cette nature.

COUTS DE SECURISATION PASSIVE (dépenses d'investissement à distinguer éventuellement des travaux)			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	29 820,00 €	35 784,00 €	29 820,00 €
Révisions de prix			- €
Révision de prix plafond :	- €	- €	- €
Prix de revient retenu			29 820,00 €

(*) sur la base de l'évolution des indices TP 01

TRAVAUX			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	1 045 125,00 €	1 254 150,00 €	1 045 125,00 €
Révisions de prix			- €
Révision de prix plafond :	- €	- €	- €
Prix de revient retenu			1 045 125,00 €

(*) sur la base de l'évolution des indices TP 01

MAITRISE D'OEUVRE (ingénierie)			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	105 358,75 €	126 430,50 €	105 358,75 €
Plafond du forfait pour la maîtrise d'œuvre ingénierie :			129 615,00 €
Subvention forfaitaire retenue			105 358,75 €

DEMENAGEMENTS			
Nbre de logts ou familles à déménager	57		
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	218 688,00 €	262 425,60 €	218 688,00 €
Subvention forfaitaire			43 605,00 €

Le taux de TVA est incorrect Le taux de TVA est incorrect !

AMENAGEMENT DES LOGEMENTS SERVANT AU RELOGEMENT			
Nbre de logements à aménager	57		
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	109 344,00 €	131 212,80 €	109 344,00 €
Subvention forfaitaire			85 500,00 €

DISPOSITIF DE RELOGEMENT-ACCOMPAGNEMENT SOCIAL			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient			- €

REMISE EN ETAT DES TERRAINS LIBERES PAR LA DEMOLITION			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Recourage des réseaux	35 000,00 €	42 000,00 €	35 000,00 €
Terrassement			- €
Préverdissement			- €
total remise en état des terrains libérés	35 000,00 €	42 000,00 €	35 000,00 €
Révisions de prix			- €
Révision de prix plafond :	- €	- €	- €
Prix de revient retenu			35 000,00 €

Le taux de TVA est incorrect !

(*) sur la base de l'évolution des indices TP 01

REMBOURSEMENT DU CAPITAL RESTANT DU	TOTAL	BAT -1-	BAT -2-	BAT -3-	BAT -4-	BAT -5-	BAT -6-	BAT -7-
Date de remboursement du capital restant dû								
Nombre de logements	71	71						
Annuité / logement/an								
Capital restant dû		- €						

COMPENSATION DES PERTES DE CAPACITES D'AUTOFINANCEMENT								
SITUATION DU MARCHE	Département	67						
	Zone géographique	Province						
		Tendu						
	TOTAL	BAT -1-	BAT -2-	BAT -3-	BAT -4-	BAT -5-	BAT -6-	BAT -7-
Nombre de logements	71	71						
Nbre de logement vacants à la date de prise en considération du DID (*)								
Loyer annuel par logement (par m² de surface utile ou corrigée)		32,80 €						
Surface utile ou corrigée moyenne		89,35 m2						
TFPB / Logement / an		282,11 €						
Annuité / logement / an								
Charges récupérables / logement / an		1 385,04 €						
Taux de vacance								
Taux de rotation de la vacance / an		19,25%						
Résultat des pertes d'autofinancement (calculé) :	1 076 850 €	1 076 849,56 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Pertes d'autofinancement additionnelles en cas de démolition importante du parc (Tx de démolition > 10%) :		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total des pertes d'autofinancement calculé :	1 076 850 €	1 076 849,56 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Montant retenu :	1 076 850 €	1 076 849,56 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

(*) DID = date de prise en considération du dépôt du dossier d'intention de démolir

VALORISATION FONCIERE				
DESTINATION	QUANTITE	UNITE	PRIX UNITAIRE	MONTANT
Logement social Individuel		m² de SHON construite	- €	- €
Logement social Collectif		m² de SHON construite	- €	- €
Livraison à soi-même Individuel		m² de SHON construite	- €	- €
Livraison à soi-même Collectif		m² de SHON construite	- €	- €
Réalisation de voies publiques		m² de SHON construite	- €	- €
Cession à l'AFL		m² de SHON construite		- €
Aménagement ou équipement maîtrise d'ouvrage ville		m2		- €
Réserve foncière		m2		- €
Autres opérations privées	5 849 m2	m² de SHON construite	145,32 €	850 000,00 €
TOTAL VALORISE	5 849 m2			850 000,00 €

BILAN FINANCEMENT I - DEPENSES				
	DEPENSES			
	COÛTS SUBVENTIONNABLES	dont coûts subventionnables		COÛTS REELS TTC
		DONT SOUS FORFAIT	DONT HORS FORFAIT	
1- coûts travaux	1 074 945,00 €		1 074 945,00 €	1 289 934,00 €
<i>coûts de sécurisation</i>	29 820,00 €		29 820,00 €	35 784,00 €
<i>coûts de démolition proprement dits</i>	1 045 125,00 €		1 045 125,00 €	1 254 150,00 €
2- ingénierie (forfaitaire)	105 358,75 €	105 358,75 €		126 430,50 €
3- déménagements (forfaitaire)	43 605,00 €	43 605,00 €		262 425,60 €
4- accompagnement social	- €		- €	- €
5- réaménagements des logements servant au logement (forfaitaire)	85 500,00 €	85 500,00 €		131 212,80 €
6-remboursement KRD	- €		- €	- €
7- pertes de CAF	1 076 849,56 €		1 076 849,56 €	1 076 849,56 €
8- remise en état des terrains libérés	35 000,00 €		35 000,00 €	42 000,00 €
9- frais et prestations directement imputables à l'opération	- €		- €	- €
10-Révision de Prix	- €		- €	- €
Coûts totaux	2 421 258,31 €	234 463,75 €	2 186 794,56 €	2 928 852,46 €
BILAN FINANCEMENT II - RECETTES				
11- valorisation foncière	850 000,00 €			850 000,00 €
Subvention commune				- €
Subvention EPCI	64 524,00 €			64 524,00 €
Subvention département	- €			- €
Subvention région	- €			- €
Subvention Bailleur social				- €
Subvention CDC				- €
Subvention FEDER				- €
Subvention Etat				- €
Autres subventions				- €
Prêt CDC rénovation urbaine (PRU)				- €
Autres prêt CDC locatif à usage social (35 ans)				- €
Prêt CDC foncier (50 ans)				- €
Prêt locatif intermédiaire (PLS)				- €
Prêt CIL				- €
Autres prêts				- €
Déficit	1 506 734,31 €			2 014 328,46 €
Taux de financement du déficit	100,00%	100,00%	100,00%	74,80%
Taux de financement des coûts par ANRU	62,23%	62,23%	62,23%	51,44%
Montant subvention ANRU :	1 506 734,31 €	145 905,36 €	1 360 828,95 €	

STRATEGIE DE RELOGEMENT						
RECAPITULATIF	Logements à démolir	Logements occupés	Décohabitations	Ménages à reloger	Départs spontanés	Autres
NOMBRE	71	71		71		
DESCRIPTION DES RELOGEMENTS BAILLEURS	2013	2014	2015	2016	2017	
PARC LOGEMENT SOCIAL						
PARC CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE 5 ANS						
Logement social neuf (1ère mise en location) ou récent (inférieur à 5 ans au moment du relogement)						
Logement conventionné en acquisition amélioration de moins de 5 ans						
PARC CONVENTIONNE DEPUIS PLUS DE 5 ANS						
Logement dans le parc existant avec engagement formalisé d'une proposition d'un logement neuf (*)						
Logt social réhabilité à neuf depuis moins de 5 ans						
Autre parc social y compris résidences sociales						
AUTRE PARC LOCATIF						
Prêt locatif social (PLS)						
Prêt locatif intermédiaire (PLI) ou parc privé						
Locatif libre						
Autres						
ACCESSION A LA PROPRIETE						
Nombre de ménages ayant accédés à la propriété						
TOTAL des ménages relogés						
Taux de relogement réalisé ou pris en compte sur proposition formalisée dans le parc conventionné <= 5 ans						
	Total des relogements définitifs (a + b)	Ménages relogés définitivement (a)	Propositions formalisées de relogement dans parc conventionné <= 5ans (b)	Ménages entre le plafond PLAI et le plafond d'attribution d'un logement social	Autres ménages	
				Ménages relogés définitivement (a)	Propositions formalisées de relogement dans parc conventionné <= 5ans (b)	Ménages relogés définitivement (a)
						Propositions formalisées de relogement dans parc conventionné <= 5ans (b)
PAR LOCALISATION GEOGRAPHIQUE						
TOTAL						
Relogement dans la même ZUS projet (ou même périmètre dérog art.6)						
Relogement dans une autre ZUS commune						
Relogement dans une autre ZUS dans l'agglomération (hors commune)						
Relogement Hors ZUS dans la commune						
Relogement hors ZUS dans l'agglomération (hors commune)						
Relogement hors agglomération						
TOTAL						
EVOLUTION DU NOMBRE DE PIECES						
NOMBRE DE PIECES						
Relogement avec un nombre de pièces inférieur						
Relogement avec le même nombre de pièces						
Relogement avec un nombre de pièces supérieur						
TOTAL						
RESTE A CHARGE (quittance** - APL) PAR RAPPORT AU LOGEMENT PRECEDENT						
Nombre de ménages ayant un reste à charge inférieur ou égal						
Nombre de ménages ayant un reste à charge supérieur						
TOTAL						
STRUCTURE DES TAUX D'EFFORT DES MENAGES RELOGES (quittance - APL / ressources***)						
Avant le relogement						
< à 10 %						
≥ à 10 % et < 15 %						
≥ à 15 % et < 20%						
≥ à 20 % et < 25%						
≥ à 25 %						
TOTAL						
Après le relogement						
< à 10 %						
≥ à 10 % et < 15 %						
≥ à 15 % et < 20%						
≥ à 20 % et < 25%						
≥ à 25 %						
TOTAL						

(*) Engagement formalisé du bailleur sur des projets identifiés et un calendrier prévisionnel acceptés par le ménage relogé (avec une indication sur le taux d'effort) temporairement dans le parc existant ou dans une opération triox.

(**) La quittance mensuelle est égale au loyer plus provision de charges. Afin d'avoir la même base de calcul du taux d'effort, intégrer à la quittance les charges individualisées du logement initial ou du nouveau logement (estimation des frais de chauffage en particulier)

(***) Salaires mensuels + prestations familiales

FICHE OPERATION N° 2

DEMOLITION 10 RUE EUGENE IMBS

Maîtrise d'ouvrage : CUS Habitat

Coût d'opération : 400 322 € TTC (TVA à 20%)

Patrimoine vieillissant du bailleur CUS Habitat construit en 1960, cet immeuble compte 4 T3 et 4 T4 et participe d'une barre comprenant trois entrées : 6, 8 et 10 rue Imbs.

Situé face au square de la Peupleraie réaménagé dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la Meinau, l'entrée du 10 rue Imbs construit au droit de la rue Arthur Weeber, contribue à enclaver le secteur. Sa démolition offrira un espace de respiration au débouché sur la rue Auguste Brion et une perspective sur le square de la Peupleraie en permettant de corriger le tracé de la rue Arthur Weeber qui deviendra rectiligne et plus lisible.

Le relogement des familles sera réalisé par la cellule relogement de CUS Habitat.

La reconstitution de l'offre locative de logements sociaux est proposée comme suit :

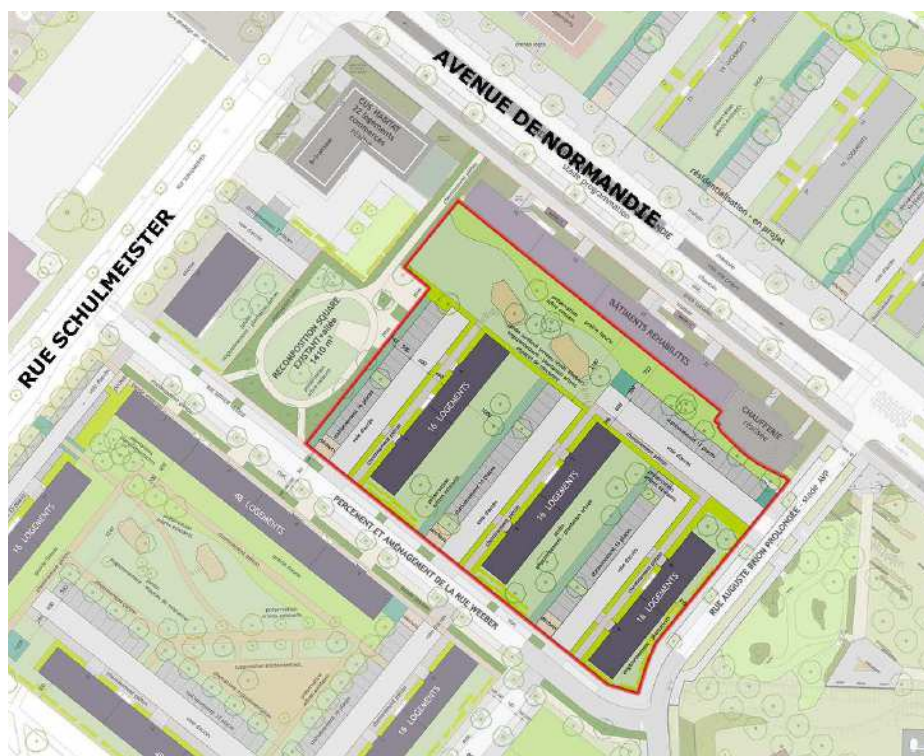
- 6 logements sociaux hors site à Geispolsheim
- 2 logements à la Meinau 49 avenue de Normandie.

Avec 50 % de PLAI et 50 % de PLUS

Les principes de financement proposés sont les suivants :

- l'ANRU pour 97,36 %
- l'Eurométropole de Strasbourg pour 2,49 %
- CUS Habitat 0,15 %

I. PLAN DE SITUATION



Perspective du projet urbain à l'horizon 2018

II. PHOTO DE L'IMMEUBLE



III. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

3. Plan de financement proposé

NOUVELLE LIGNE

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.01.0002.013 / Démolition 10 rue Imbs	CUS Habitat	412 321.82	401 735.10	97.43%	2013	2

NOUVEAU PLAN DE FINANCEMENT

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	EdS *	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	ANRU
n°241.4201140.01.0002.013 / Démolition 10 rue Imbs	412 321.82	412 321.82	9 056 (2.20%)			1 530.72 (0.37%)	

* Eurométropole de Strasbourg

4. Calendrier prévisionnel des travaux

Diagnostic amiante d'avril à août 2017
OS prévisionnel en septembre 2017

IV. PLAN DE FINANCEMENT ET FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE ANRU PREVISIONNELLE

Ces documents (plan de financement et FAT) ont été établis en janvier 2015 en lien avec le maître d'ouvrage et l'ANRU.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION



PROJET : LIBELLE DE L'OPERATION

LOCALISATION : 10 rue Imbs

67100 Strasbourg

**MAITRE D'OUVRAGE : 067/OFFICE PUB HABIT LOYER MODERE COMMU URBA/27670002800018
STRASBOURG**

TYPE DE PRODUCTION	TOTAL HT	(%) TVA	TVA	TOTAL TTC
PARTIE I - DEPENSES A FINANCER (Coûts réels)	379 274,02 €		32 027,80 €	412 321,82 €
I - COUTS PATRIMONIAUX :	204 811,02 €		- €	204 811,02 €
Acquisition foncière :	-			-
Acquisition immobilière :	-			-
Pertes d'autofinancement :	204 059,27 €			204 059,27 €
Capital restant dû :	751,75 €			751,75 €
II - COUTS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL :	22 044,00 €		2 000,00 €	25 064,00 €
Frais de déménagement (Sous forfait):	5 100,00 €			6 120,00 €
Frais d'aménagement lié au logement (Ss plafond) :	10 000,00 €	20,0%	2 000,00 €	12 000,00 €
Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) :	6 944,00 €		-	6 944,00 €
Divers :				
III - COUTS TECHNIQUES :	152 419,00 €		30 027,80 €	182 446,80 €
Honoraires et prestations intellectuelles (Plafonnés) :	14 359,00 €	16,8%	2 415,80 €	16 774,80 €
Travaux :	138 060,00 €	20,0%	27 612,00 €	165 672,00 €
Révision de prix demandée :	-			-
Révision de prix plafond :	-		-	-
Divers :				
FINANCEMENTS		(%)		MONTANTS
PARTIE II - RESSOURCES FINANCIERES		100,0%		412 321,82 €
A - RESSOURCES FINANCIERES EXTERNES				411 711,02 €
I - SUBVENTIONS :				411 711,02 €
Subvention ANRU (hors surcharge foncière) :		97,43%		401 735,10 €
Subvention ANRU surcharge foncière :				
Subvention commune :				
Subvention EPCI :		2,42%		9 975,93 €
Subvention département :				-
Subvention région :				-
Subvention Bailleur social :				-
Subvention CDC :				-
Subvention FEDER :				-
Subvention Etat :				-
Autres subventions :				
II - PRETS :				-
Prêt CDC rénovation urbaine (PRU) :				-
Autres prêt CDC locatif à usage social (35 ans) :				-
Prêt CDC foncier (50 ans) :				-
Prêt CIL :				-
Prêt locatif social (PLS) :				-
Autres prêts :				-
B - RESSOURCES FINANCIERES INTERNES				610,80 €
I - RESSOURCES IMMOBILISEES :				-
Valorisation foncière :				-
Cession foncière :				
Cession immobilière :				
II - TVA RECUPERABLE :				-
III - FONDS PROPRES :		0,15%		610,80 €

N° DAS : 241-4201140-01-0000-

le, Date

DUAF: Fait à

Avenant de sortie de convention de rénovation urbaine Meinau – mai 2015

Démolition de logements sociaux

N° DAS : 241-4201140-01-0000-

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
LIBELLE DE L'OPERATION :	démolition 10 rue Imbs
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	
ZUS de rattachement de l'opération :	67482/Strasbourg/ZUS Quartier prioritaire/Meinau (Canardière Est)/N° Proj. 241
N° Commune	67482
N° ZUS	4201140
ZONE DE PRIX :	ZONE II
Typologie CCH	France Contin.
Zone de réalisation de l'opération (N° INSEE de la commune) :	670482
Adresse :	10 rue Imbs
Code postal distributeur :	67100 Strasbourg

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION			
	Organisme	Catégorie d'organisme	Régime de TVA
	067/OFFICE PUB HABIT LOYER MODERE COMMU URBA/27670002800018	Office public d'habitation à loyer modéré	Non assujéti à la TVA
ADRESSES :			
	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Raison sociale / Nom :	OFFICE PUB HABIT LOYER MODERE COMMU URBA	M MATTER	M MATTER
Adresse1 :	1 R DE GENEVE	1 R DE GENEVE	1 R DE GENEVE
Adresse2 :	BP 250	BP 250	BP 250
Code postal :	67000	67000	67000
Ville :	STRASBOURG	STRASBOURG	STRASBOURG
	Téléphone :	03 88 21 17 00	03 88 21 17 00
	Télécopie :	03 88 21 17 99	03 88 21 17 99
	Email :		
Département :	BAS-RHIN		
Patrimoine total (nb logts) :	Nb de logts total démolis dans le cadre du projet :		
	Type protocole		Date
Protocole C.G.L.L.S			
N° Siret / Siren :	27670002800018		
Domiciliation bancaire :	Chèques Postaux de Strasbourg		
Code Banque :	20041		
Code Guichet :	01015		
N° Compte :	0500508R036		
Clé :	76		

TYPOLOGIE DE L'OPERATION:	
Nature d'opération	Logements Locatifs Sociaux
Type de projet locatif	Projet avec convention

CALENDRIER DE L'OPERATION:	
Date de la demande de subvention (dépôt du dossier)	01/09/2015
Date de démarrage de l'opération	19/02/2015
Date retenue pour la prise en considération du dossier	19/02/2015
Semestre de démarrage (Engagement)	1
Année de démarrage	2015
Durée prévisible de l'opération (en semestres)	4 semestre(s)
date de la démolition effective	

CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS DEMOLIS	BAT -1-	BAT -2-	BAT -3-	BAT -4-	BAT -5-	BAT -6-	BAT -7-
Nombre	1						
Type	Immeuble R+3						
Adresse	10 rue Imbs						
Année de construction							
Nom de l'immeuble							
Nombre de logements démolis	8						
Nombre de logements vacants à la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (DID)							

DESCRIPTION PHYSIQUE DES LOGEMENTS DEMOLIS								
		INDIVIDUELS			COLLECTIFS			
NB DE LOGEMENTS ET SURFACES	Nb logt	S. habitable	S. annexes	SU	Nb logt	S. habitable	S. annexes	SU
Type I								
Type Ibis								
Type II								
Type III					4	397 m2		397 m2
Type IV					4	423 m2		423 m2
Type V								
Type VI								
Type VII et plus								
TOTAL					8	820 m2		820 m2

RECAPITULATIF PHYSIQUE DE LA DEMOLITION DE LOGEMENTS	NBRE LOGTS	SH	San	SU
NOMBRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS	8	820 m2		820 m2
NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS				
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS AIDES	8	820 m2		820 m2
Nombre de logements vacants				
Taux de vacance au 19/02/2015				
Nombre de décohabitations				
Nombre de ménages à reloger	8			

ACQUISITIONS DE LOTS APPARTENANT A DES PROPRIETAIRES PRIVES	
Prix d'acquisition (*)	
Indemnité d'éviction (*)	
Prix d'acquisition foncière et immobilière	- €

(*) L'acquisition des parties commerciales ou artisanales (achat des fonds et achat des murs) doit être financée au sein de la famille "Equipements à finalité économique" sauf dans le cas où le projet ne comprendrait pas d'opérations de cette nature.

COUTS DE SECURISATION PASSIVE (dépenses d'investissement à distinguer éventuellement des travaux)			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	3 360,00 €	4 032,00 €	4 032,00 €
Révisions de prix			- €
Révision de prix plafond :	- €	- €	- €
Prix de revient retenu			4 032,00 €

(*) sur la base de l'évolution des Indices TP 01

TRAVAUX			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	119 700,00 €	143 640,00 €	143 640,00 €
Révisions de prix		- €	- €
Révision de prix plafond :	- €	- €	- €
Prix de revient retenu			143 640,00 €

(*) sur la base de l'évolution des Indices TP 01

MAITRISE D'ŒUVRE (ingénierie)			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	14 359,00 €	16 774,80 €	16 774,80 €
Plafond du forfait pour la maîtrise d'œuvre ingénierie :			16 164,00 €
Subvention forfaitaire retenue			16 164,00 €

Le montant forfaitaire demandé pour l'ingénierie est plafonné à 12% des coûts travaux HT.

DEMENAGEMENTS			
Nbre de logts ou familles à déménager	8		
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	5 100,00 €	6 120,00 €	6 120,00 €
Subvention forfaitaire			6 120,00 €

Le taux de TVA est incorrect.

AMENAGEMENT DES LOGEMENTS SERVANT AU RELOGEMENT			
Nbre de logements à aménager	8		
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	10 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
Subvention forfaitaire			12 000,00 €

DISPOSITIF DE RELOGEMENT-ACCOMPAGNEMENT SOCIAL			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Prix de revient	6 944,00 €	6 944,00 €	6 944,00 €

REMISE EN ETAT DES TERRAINS LIBERES PAR LA DEMOLITION			
	COUT HT	COUT TTC	Subventionnable
Recouturage des réseaux	15 000,00 €	18 000,00 €	18 000,00 €
Terrassement			- €
Préverdissage			- €
total remise en état des terrains libérés	15 000,00 €	18 000,00 €	18 000,00 €
Révisions de prix			- €
Révision de prix plafond :	- €	- €	- €
Prix de revient retenu			18 000,00 €

Le taux de TVA est incorrect !

(*) sur la base de l'évolution des Indices TP 01

REMBOURSEMENT DU CAPITAL RESTANT DU	TOTAL	BAT -1-	BAT -2-	BAT -3-	BAT -4-	BAT -5-	BAT -6-	BAT -7-
Date de remboursement du capital restant dû		01/06/2016						
Nombre de logements	8	8						
Annuité / logement/an	8 €	8,17 €						
Capital restant dû	752 €	751,75 €						

COMPENSATION DES PERTES DE CAPACITES D'AUTOFINANCEMENT								
SITUATION DU MARCHE	Département	67						
	Zone géographique	Province						
		Tendu						
	TOTAL	BAT -1-	BAT -2-	BAT -3-	BAT -4-	BAT -5-	BAT -6-	BAT -7-
Nombre de logements	8	8						
Nbre de logement vacants à la date de prise en considération du DID (*)								
Loyer annuel par logement (par m² de surface utile ou corrigée)		34,81 €						
Surface utile ou corrigée moyenne		102,50 m2						
TFPB / Logement / an		234,88 €						
Annuité / logement / an		8,17 €						
Charges récupérables / logement / an		1 205,66 €						
Taux de vacance								
Taux de rotation de la vacance / an								
Résultat des pertes d'autofinancement (calculé) :	204 059 €	204 059,27 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Pertes d'autofinancement additionnelles en cas de démolition importante du parc (Tx de démolition > 10%) :		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total des pertes d'autofinancement calculé :	204 059 €	204 059,27 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Montant retenu :	204 059 €	204 059,27 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

(*) DID = date de prise en considération du dépôt du dossier d'intention de démolir

VALORISATION FONCIERE				
DESTINATION	QUANTITE	UNITE	PRIX UNITAIRE	MONTANT
Logement social Individuel		m² de SHON construite	- €	- €
Logement social Collectif		m² de SHON construite	- €	- €
Livraison à soi-même Individuel		m² de SHON construite	- €	- €
Livraison à soi-même Collectif		m² de SHON construite	- €	- €
Réalisation de voies publiques		m² de SHON construite	- €	- €
Cession à l'AFL		m² de SHON construite		- €
Aménagement ou équipement maîtrise d'ouvrage ville		m2		- €
Réserve foncière		m2		- €
Autres opérations privées		m² de SHON construite	- €	- €
TOTAL VALORISE				- €

BILAN FINANCEMENT I - DEPENSES				
	DEPENSES			
	COÛTS SUBVENTIONNABLES	dont coûts subventionnables		COÛTS REELS TTC
		DONT SOUS FORFAIT	DONT HORS FORFAIT	
1- couts travaux	147 672,00 €		147 672,00 €	147 672,00 €
<i>couts de sécurisation</i>	4 032,00 €		4 032,00 €	4 032,00 €
<i>couts de démolition proprement dits</i>	143 640,00 €		143 640,00 €	143 640,00 €
2- ingénierie (forfaitaire)	16 164,00 €	16 164,00 €		16 774,80 €
3- déménagements (forfaitaire)	6 120,00 €	6 120,00 €		6 120,00 €
4- accompagnement social	6 944,00 €		6 944,00 €	6 944,00 €
5- réaménagements des logements servant au relogement (forfaitaire)	12 000,00 €	12 000,00 €		12 000,00 €
6-remboursement KR D	751,75 €		751,75 €	751,75 €
7- pertes de CAF	204 059,27 €		204 059,27 €	204 059,27 €
8- remise en état des terrains libérés	18 000,00 €		18 000,00 €	18 000,00 €
9- frais et prestations directement imputables à l'opération	- €		- €	- €
10-Révision de Prix	- €		- €	- €
Coûts totaux	411 711,02 €	34 284,00 €	377 427,02 €	412 321,82 €
BILAN FINANCEMENT II - RECETTES				
11- valorisation foncière	- €			- €
Subvention commune				- €
Subvention EPCI	9 975,93 €			9 975,93 €
Subvention département	- €			- €
Subvention région	- €			- €
Subvention Bailleur social				- €
Subvention CDC				- €
Suvention FEDER				- €
Subvention Etat				- €
Autres subventions				- €
Prêt CDC rénovation urbaine (PRU)				- €
Autres prêt CDC locatif à usage social (35 ans)				- €
Prêt CDC foncier (50 ans)				- €
Prêt locatif intermédiaire (PLS)				- €
Prêt CIL				- €
Autres prêts				- €
Déficit	401 735,10 €			402 345,90 €
Taux de financement du déficit	100,00%	100,00%	100,00%	99,85%
Taux de financement des coûts par ANRU	97,58%	97,58%	97,58%	97,43%
Montant subvention ANRU :	401 735,10 €	33 453,28 €	368 281,81 €	

STRATEGIE DE RELOGEMENT							
RECAPITULATIF	Logements à démolir	Logements occupés	Décohabitations	Ménages à reloger	Départs spontanés	Autres	
NOMBRE	8	8		8			
DESCRIPTION DES RELOGEMENTS BAILLEURS	2015	2016	2017	2018	2019		
PARC LOGEMENT SOCIAL							
PARC CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE 5 ANS							
Logement social neuf (1ère mise en location ou récent (inférieur à 5 ans au moment du relogement))							
Logement conventionné en acquisition amélioration de moins de 5 ans							
PARC CONVENTIONNE DEPUIS PLUS DE 5 ANS							
Logement dans le parc existant avec engagement formalisé d'une proposition d'un logement neuf (*)							
Logt social réhabilité à neuf depuis moins de 5 ans							
Autre parc social y compris résidences sociales							
AUTRE PARC LOCATIF							
Prêt locatif social (PLS)							
Prêt locatif intermédiaire (PLI ou parc privé)							
Locatif libre							
Autres							
ACCESSION A LA PROPRIETE							
Nombre de ménages ayant accédés à la propriété							
TOTAL des ménages relogés							
Taux de relogement réalisé ou pris en compte sur proposition formalisée dans le parc conventionné <= 5 ans							
	Total des relogements définitifs (a + b)	Ménages sous plafond de ressources PLAI		Ménages entre le plafond PLAI et le plafond d'attribution d'un logement social		Autres ménages	
		Ménages relogés définitivement (a)	Propositions formalisées de relogement dans parc conventionné <= 5ans (b)	Ménages relogés définitivement (a)	Propositions formalisées de relogement dans parc conventionné <= 5ans (b)	Ménages relogés définitivement (a)	Propositions formalisées de relogement dans parc conventionné <= 5ans (b)
PAR LOCALISATION GEOGRAPHIQUE							
TOTAL							
Relogement dans la même ZUS projet (ou même périmètre déroq art.6)							
Relogement dans une autre ZUS commune							
Relogement dans une autre ZUS dans l'agglomération (hors commune)							
Relogement Hors ZUS dans la commune							
Relogement hors ZUS dans l'agglomération (hors commune)							
Relogement hors agglomération							
TOTAL							
EVOLUTION DU NOMBRE DE PIECES							
NOMBRE DE PIECES							
Relogement avec un nombre de pièces inférieur							
Relogement avec le même nombre de pièces							
Relogement avec un nombre de pièces supérieur							
TOTAL							
RESTE A CHARGE (quittance** - APL) PAR RAPPORT AU LOGEMENT PRECEDENT							
Nombre de ménages ayant un reste à charge inférieur ou égal							
Nombre de ménages ayant un reste à charge supérieur							
TOTAL							
STRUCTURE DES TAUX D'EFFORT DES MENAGES RELOGES (quittance - APL / ressources***)							
Avant le relogement							
< à 10 %							
≥ à 10 % et < 15 %							
≥ à 15 % et < 20%							
≥ à 20 % et < 25%							
≥ à 25 %							
TOTAL							
Après le relogement							
< à 10 %							
≥ à 10 % et < 15 %							
≥ à 15 % et < 20%							
≥ à 20 % et < 25%							
≥ à 25 %							
TOTAL							

(*) Engagement formalisé du bailleur sur des projets identifiés et un calendrier prévisionnel acceptés par le ménage relogé (avec une indication sur le taux d'effort) temporairement dans le parc existant ou dans une opération tirée.

(**) La quittance mensuelle est égale au loyer plus provision de charges. Afin d'avoir la même base de calcul du taux d'effort, intégrer à la quittance les charges individualisées du logement initial ou du nouveau logement (estimation des frais de chauffage en particulier)

(***) Salaires mensuels + prestations familiales

FICHE OPERATION N° 3

REHABILITATION-RESIDENTIALISATION 2 A 8 RUE ARTHUR WEEBER, 10 A 16 RUE ARTHUR WEEBER, 5-7 RUE ARTHUR WEEBER, 21 ET 23 RUE SCHULMEISTER ET 1-3 ARTHUR WEEBER

Maîtrise d'ouvrage : CUS Habitat

Coût d'opération : 5 472 000 € TTC (dont 4 320 000 € de réhabilitation et 1 152 000 € de résidentialisation)

La typologie des 144 logements construits entre 1960 et 1962 est la suivante :

- 64 appartements T3
- 72 appartements T4
- 8 appartements T5.

La totalité des appartements est louée à ce jour, aussi les travaux de réhabilitation seront menés en site occupé, ce qui est par ailleurs imposé par les délais de l'avenant de sortie.

Le bailleur CUS Habitat prévoit une intervention conséquente sur ce patrimoine vieillissant comprenant :

- **Réfection complète de l'enveloppe du bâtiment**
 - Isolation thermique de l'enveloppe (façades et remplacement des toitures)
 - Révision des menuiseries extérieures.

Et de fait, amélioration des performances énergétiques et la performance visée sera au maximum de 150 kWh ep/m²/an conformément à la loi Grenelle 2 (étiquette C ou inférieure).

- **Réfection complète des parties communes**
 - Amélioration et embellissement des parties communes
 - Sécurisation des communs (accès à tous les locaux communs par badge unique)

Réfection des logements : En date du 28 avril 2015, faisant suite à la RTP du 19 février 2015, le diagnostic partiel amiante a été réceptionné par CUS Habitat confirmant la présence d'amiante et limitant de fait les possibilités de nature d'intervention dans les logements (cf. réglementation).

- **Réfection des espaces extérieurs :**
 - Redéfinition des limites privées - publiques par la réfection des cheminements et abords,
 - Reprise des espaces verts et plantations,
 - Réaménagement des stationnements et des voies de circulations.

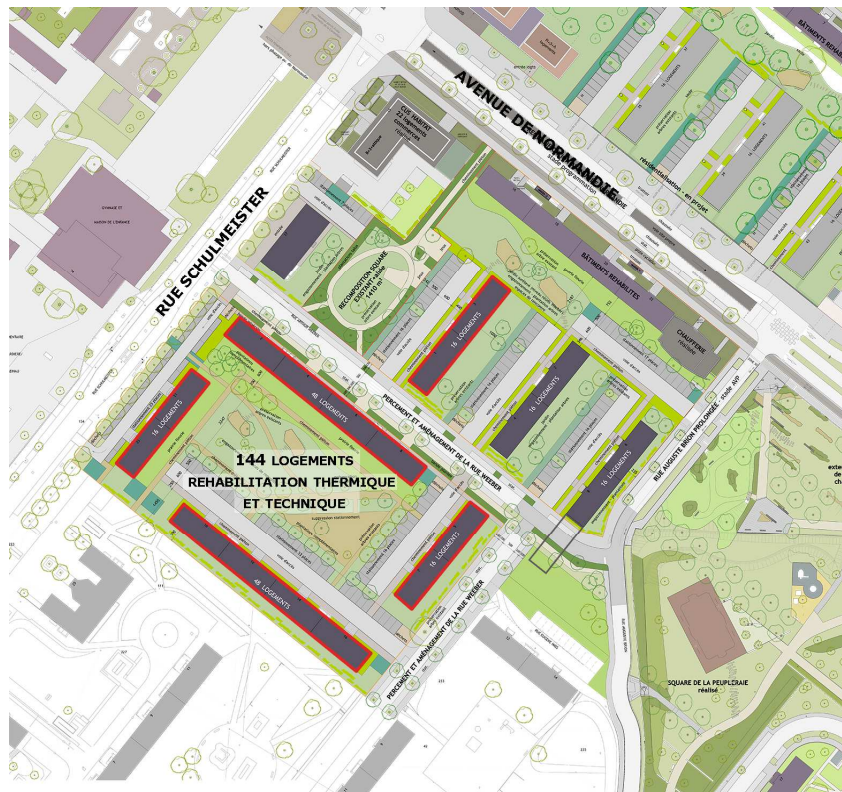
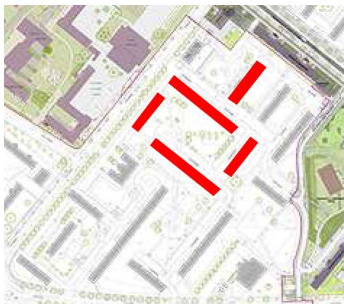
Les études et leurs réalisations seront menées en concertation avec « les architectes conseils de l'Eurométropole », et conformément au cahier des prescriptions urbaines et paysagères.

Cet ensemble immobilier nécessite une intervention à court terme sur le bâti de manière à préserver son attractivité et enrayer le déclin par rapport aux secteurs déjà traités.

Le réaménagement des abords des immeubles permettra de redessiner les espaces privés et publics en les inscrivant dans une trame viaire simplifiée et lisible.

Les travaux de réhabilitation sont programmés en site occupé.

I. PLAN DE SITUATION



Perspective du projet urbain à l'horizon 2019

III. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

- Plan de financement proposé pour les réhabilitations (résidentialisation : cf annexe B de l'avenant de sortie)

NOUVELLE LIGNE

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.05.0001.010 Réhabilitation de 144 logements secteur Weeber-Imbs - Tranche 1 (2 à 8 rue Arthur Weeber, 10 à 16 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 21 et 23 rue Schulmeister et 1-3 rue Arthur Weeber	CUS Habitat	4 320 000	398 633.14	9.23%	2013	2

NOUVEAU PLAN DE FINANCEMENT

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	EdS *	Conseil Général	Conseil Régional	CUS Habitat	ANRU
n°241.4201140.05.0001.010 Réhabilitation de 144 logements secteur Weeber-Imbs - Tranche 1 (2 à 8 rue Arthur Weeber, 10 à 16 rue Arthur Weeber, 5-7 rue Arthur Weeber, 21 et 23 rue Schulmeister et 1-3 rue Arthur Weeber	4 320 000	4 320 000	267 636 (6.19%)	133 120 (3.08%)		3 520 610.86 (81.50%)	398 633.14 (9.23%)

* Eurométropole de Strasbourg

- Calendrier prévisionnel des travaux

A. Réhabilitation

Démarrage travaux : ordre de service fin 2016, conditionné par la possibilité d'étendre la date limite de solde à juin 2020.

B. Residentialisation

Travaux d'avril 2018 à juin 2019, conditionné par la possibilité d'étendre la date limite de solde à juin 2020.

FICHE OPERATION N° 4

RESTRUCTURATION-RESIDENTIALISATION 2-4-6-8 RUE EUGENE IMBS

Maîtrise d'ouvrage : CUS Habitat

Coût d'opération : 2 816 000 € TTC (dont 2 560 000 € de réhabilitation et 256 000 € de résidentialisation)

La typologie des 32 logements construits entre 1960 et 1962 est la suivante :

- 8 appartements T3,
- 16 appartements T4,
- 8 appartements T5.

La totalité des appartements est louée à ce jour, aussi les travaux de restructuration nécessiteront un relogement préalable de tous les ménages en vue d'une intervention sur site inoccupé.

Le bailleur CUS Habitat, en réponse à la RTP du 19 février 2015, prévoit une intervention conséquente et de longue durée sur ce patrimoine vieillissant.

Les travaux de restructuration permettront de :

- agrandir les surfaces habitables
- proposer des logements du 3 au 5 pièces.

La restructuration permettra aussi de :

- proposer des logements avec des pièces d'eau aux surfaces plus généreuses
- créer dans certains cas des duplex
- ajouter des balcons
- développer des espaces de rangement.

Globalement, ces travaux contribueront à diversifier l'offre de logements.

Tous ces éléments pourront être précisés suite au diagnostic technique mené après l'engagement de l'opération.

En matière de restructuration de logement, il n'y a pas de modèles ni de réponses uniques. Il faudra s'adapter au contexte du secteur considéré. Bien entendu, l'achèvement de la phase de relogement des familles conditionnera le démarrage des travaux ainsi que, dans un second temps, la phase de diagnostic amiante complet qui ne peut être réalisé qu'en site inoccupé.

- **Réfection des espaces extérieurs :**

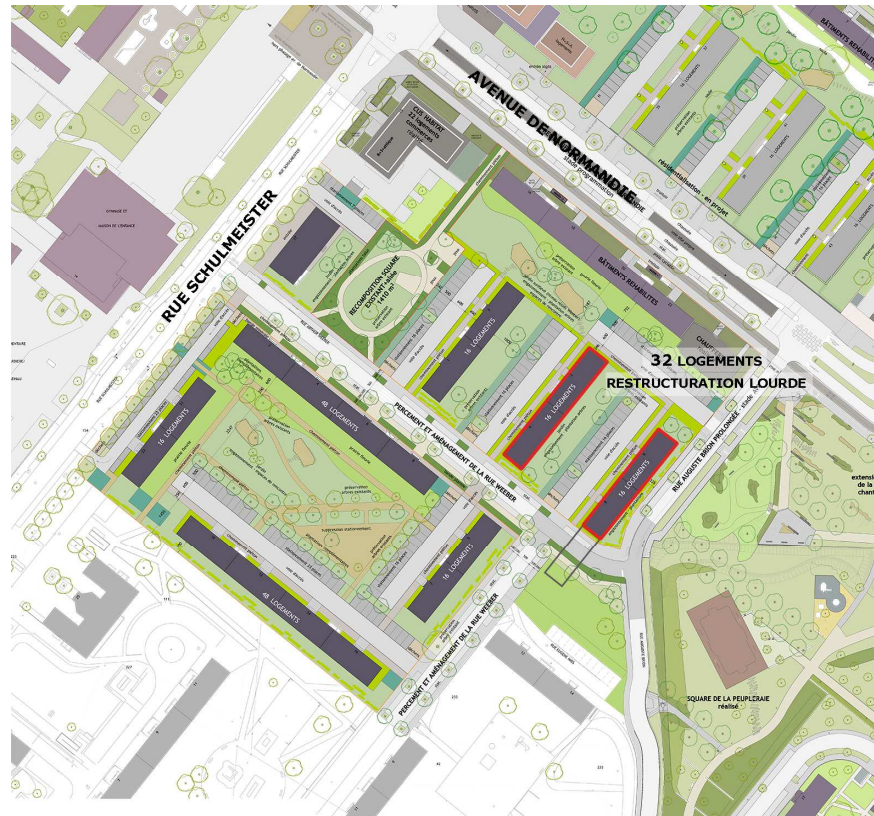
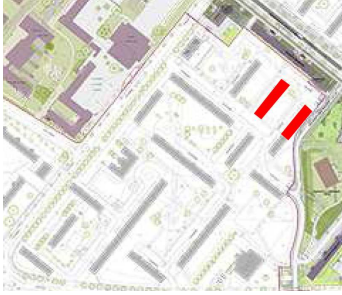
- Redéfinition des limites - privées - publiques par la réfection des cheminements et abords,
- Reprise des espaces verts et plantations,
- Réaménagement des stationnements et des voies de circulations.

Les études et leurs réalisations seront menées en concertation avec « les architectes conseils de l'Eurométropole », et conformément au cahier des prescriptions urbaines et paysagères.

Cet ensemble immobilier nécessite une intervention à court terme sur le bâti de manière à préserver son attractivité et enrayer le déclin par rapport aux secteurs déjà traités.

Le réaménagement des abords des immeubles permettra de redessiner les espaces privés-publics et de les inscrire dans une trame viaire simplifiée.

I. PLAN DE SITUATION



Perspective du projet urbain à l'horizon 2019

II. PHOTOS DES IMMEUBLES





III. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

1. Plan de financement proposé pour les réhabilitations (résidentialisation : cf annexe B de l'avenant de sortie)

NOUVELLE LIGNE

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.05.0001.011 Réhabilitation de 32 logements secteur Weeber-Imbs - Tranche 2 (2 à 8 rue Eugène Imbs)	CUS Habitat	2 560 000	640 000	25%	2013	2

NOUVEAU PLAN DE FINANCEMENT

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	EdS *	Conseil Général	Conseil Régional	CUS Habitat	ANRU
n°241.4201140.05.0001.011 Réhabilitation de 32 logements secteur Weeber-Imbs - Tranche 2 (2 à 8 rue Eugène Imbs)	2 560 000	2 560 000	100 000 (3.90%)	49 832 (1.95%)		1 770 168 (69.15%)	640 000 (25%)

* Eurométropole de Strasbourg

2. Calendrier prévisionnel des travaux

Démarrage : ordre de service en septembre 2017, conditionné par :

- opération en site inoccupé nécessitant le relogement préalable de 32 familles (à programmer d'octobre 2015 à avril 2017)
- diagnostic amiante complet en site inoccupé d'avril à août 2017
- la confirmation de la possibilité d'étendre la date limite de demande de solde à juin 2020
- 20 000 € de subvention ANRU attendu pour un minimum de travaux estimé à 80 000 € au logement

FICHE OPERATION N° 5

LES OPERATIONS D'ESPACES PUBLICS

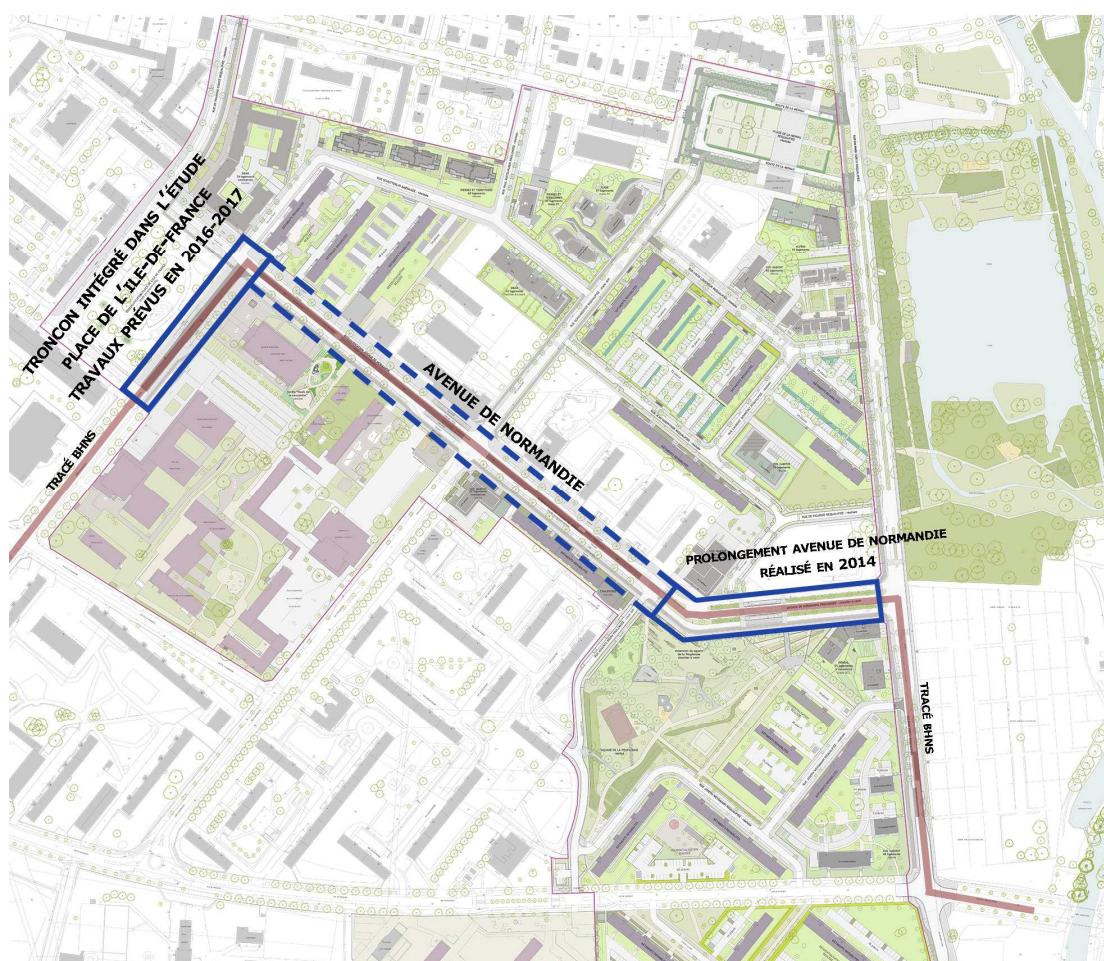
Maîtrises d'ouvrage : Ville et Eurométropole de Strasbourg

Coût d'opération : 3,2 M€ TTC pour l'Eurométropole de Strasbourg et 855 000 € pour la Ville de Strasbourg.

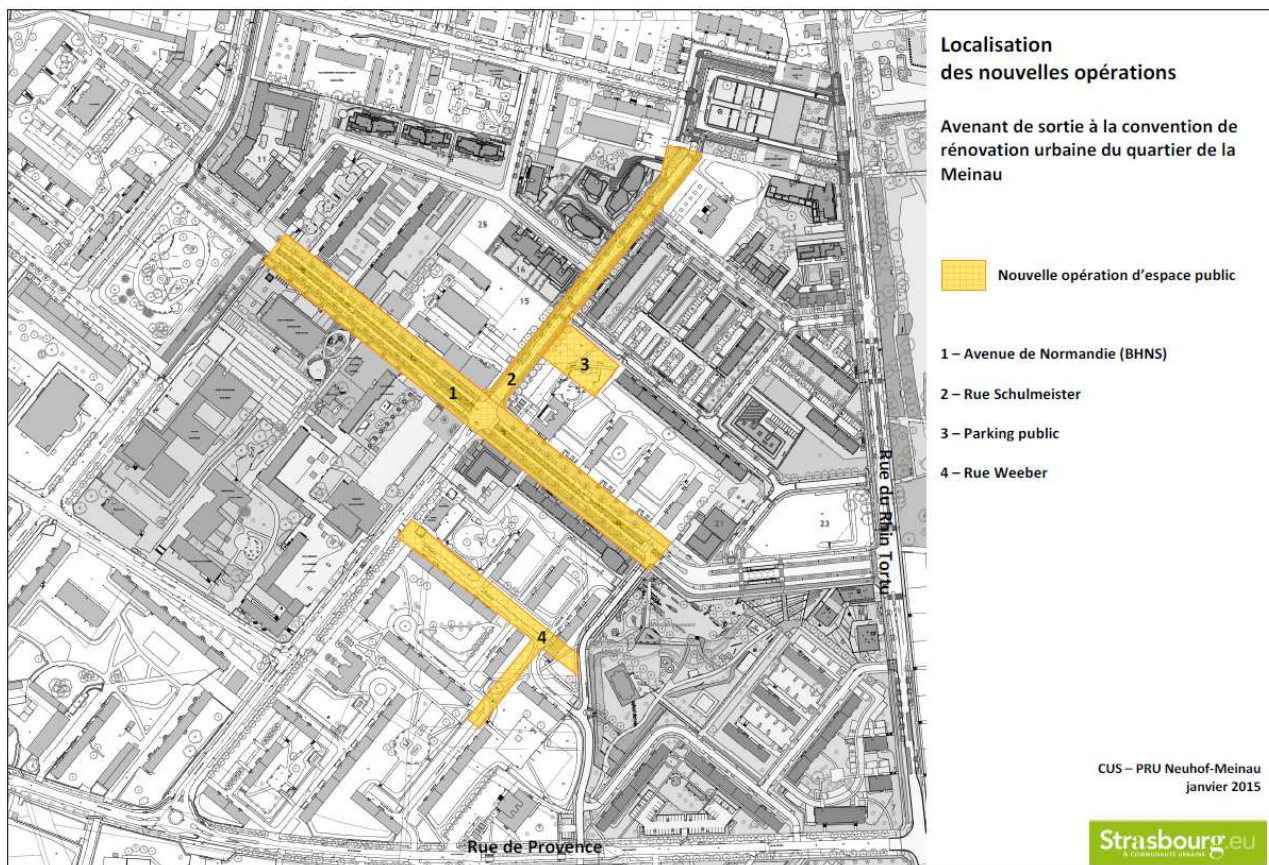
L'intervention complémentaire porte sur quatre opérations physiques, représentant sept lignes opérations à l'annexe financière de la convention :

- le réaménagement de l'avenue de Normandie en préfiguration de l'arrivée du Nus à haut niveau de service (BHNS),
- l'aménagement d'un parking de proximité d'environ 25 places sur le terrain n°22 libéré par la démolition de la tour n° 33 avenue de Normandie afin de desservir les activités et nouveaux équipements,
- le réaménagement de la rue Schulmeister, dont le planning de réalisation est conditionné par les opérations de démolition et de reconstruction programmées le long de la rue. Cette opération n'avait pu bénéficier du concours financier de l'ANRU dans le cadre de l'avenant n°5, les économies de subventions ANRU redéployables étant insuffisantes,
- le réaménagement de la rue Arthur Weeber, en accompagnement des opérations de réhabilitation-résidentialisation programmées par CUS Habitat sur le secteur Weeber-Imbs dans le cadre du PNRU1.

I. PLAN DE SITUATION DU REAMENAGEMENT DE L'AVENUE DE NORMANDIE



II. PLAN DE SITUATION DE L'ENSEMBLE DES OPERATIONS D'ESPACES PUBLICS PROGRAMMEES



III. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Plan de financement proposé

NOUVELLES LIGNES

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.08.0001.021 / Réaménagement des espaces publics (avenue de Normandie, rue Arhur Weeber tranche 1, rue Schulmeister)	Eurométropole	3 200 000	666 666.66	25%	2013	2
n°241.4201140.08.0003.029 / Réaménagement des espaces publics (avenue de Normandie, parking de proximité terrain n°22, rue Arhur Weeber tranche 1, rue Schulmeister)	Ville de strasbourg	855 000	178 125	25%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	EdS *	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	ANRU
n°241.4201140.08.0001.021 / Réaménagement des espaces publics (avenue de Normandie, rue Arhur Weeber tranche 1, rue Schulmeister)	3 200 000	2 666 666.67		41 806.42 (1.57%)		1 958 193.59 (73.43%)	666 666.66 (25%)
n°241.4201140.08.0003.029 / Réaménagement des espaces publics (avenue de Normandie, parking de proximité terrain n°22, rue Arhur Weeber tranche 1, rue Schulmeister)	855 000	712 500				534 375 (75%)	178 125 (25%)

* Eurométropole de Strasbourg

Calendrier prévisionnel des travaux

Démarrage : Septembre 2017

FICHE OPERATION N° 6

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE SECURISEE SUR LE TERRAIN N° 22

Maîtrise d'ouvrage : SCI Strasbourg Eurométropole Accession
Coût d'opération : 5 600 000 € TTC

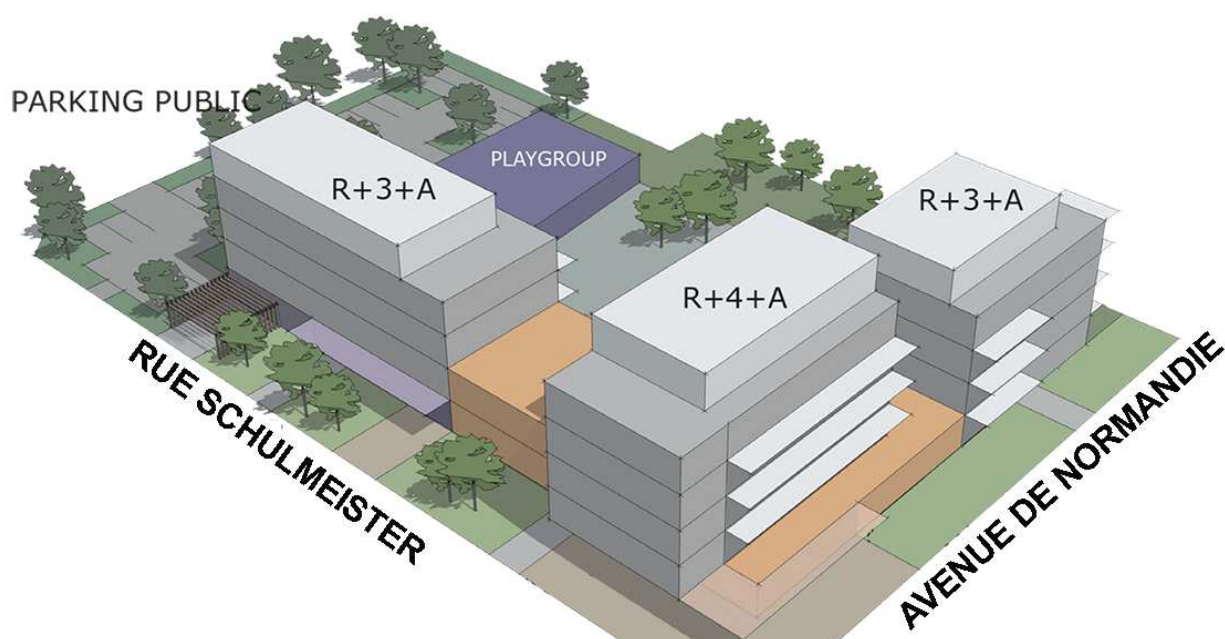
Suite à la consultation infructueuse auprès des filiales du 1% Logement sur ce terrain destiné initialement à la Foncière logement, la cession du foncier relatif à l'opération de logements est proposée à une SCI associant Habitation Moderne (SEM locale), CUS Habitat (OPH de l'Eurométropole) et Pierres et Territoires.

La SCI, dont la constitution est en cours au 1^{er} trimestre 2015, a vocation principalement à développer une offre de logements neufs en accession sociale. Ces logements, conformément à l'objet de la SCI, seront destinés uniquement à des propriétaires-occupants qui bénéficieront de la TVA réduite et ayant des revenus entrant dans les plafonds correspondant à l'accession sociale. La SCI mettra en œuvre des parcours d'accession sociale sécurisée offrant notamment des garanties aux futurs propriétaires en cas d'accidents de la vie notamment.

Le projet immobilier programmé sur le terrain n° 22 comprend la construction de 35 à 40 logements en accession ; il est proposé d'affecter une prime ANRU de 10 000 € au logement sur un total de 35 logements.

Afin d'offrir une diversité des fonctions, il est proposé d'accueillir en rez-de-chaussée les activités du Playgroup sur environ 500 m² de surface de plancher ainsi que des activités commerciales et/ou de services complémentaires si le besoin était confirmé sur une surface d'environ 300 m².

I. PERSPECTIVE 3D DES BATIMENTS PROJETES



II. PLAN DE SITUATION

III. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Plan de financement proposé

NOUVELLE LIGNE

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.11.0006.001 / Accession sociale 35 logements rue Schulmeister, terrain n°22	SCI Strasbourg Eurométropole Accession	5 600 000	350 000	350 000	2013	2

NOUVEAU PLAN DE FINANCEMENT

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	EdS *	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	ANRU
n°241.4201140.11.0006.001 / Accession sociale 35 logements rue Schulmeister, terrain n°22	5 600 000	5 600 000				5 250 000 (93.75%)	350 000 (6.25%)

* Eurométropole de Strasbourg

Calendrier prévisionnel des travaux

Démarrage : 2017

FICHE OPERATION N° 7

RELOCALISATION DU PLAYGROUP

DANS UN IMMEUBLE MIXTE D'ACTIVITES ET DE LOGEMENTS SUR LE TERRAIN N° 22

Maîtrise d'ouvrage à la convention ANRU : CUS Habitat

Coût d'opération : 1 400 000 € TTC

Le Cercle international « Playgroup » est un jardin d'enfants bilingue français-anglais, créé en 1976 par quelques familles anglo-saxonnes installées à Strasbourg. Le projet initial consiste à pallier l'absence de structure d'accueil bilingue pour les jeunes enfants.

Le Playgroup dispose à ce jour d'un agrément pour 60 places, et accueille chaque année environ 140 enfants de 30 mois à 6 ans, principalement du centre de Strasbourg, du quartier de la Meinau et des secteurs Sud de la CUS, à la fois sur temps scolaire et périscolaire.

Depuis septembre 2014, le jardin d'enfants est passé à la Prestation de service unique (PSU), permettant une tarification pour le mercredi, les heures périscolaires et les vacances équivalente aux équipements municipaux. Depuis cette modification, on note une véritable ouverture de l'équipement et une plus grande mixité sociale dans la fréquentation.

Après différentes études de faisabilité menées par la SIBAR, la restructuration des locaux sur site a été abandonnée car elle aurait été complexe à mettre en œuvre en maintenant l'activité.

Un autre montage opérationnel a été étudié par la SIBAR et l'association qui serait devenue à terme propriétaire de ses locaux. Ce montage s'est également avéré complexe à mettre en œuvre pour des questions juridiques et de subventionnement.

Le coût estimatif d'une opération de construction neuve a ainsi été estimé à 1 400 000 € TTC pour 460 m² de surface utile. Ce coût estimatif d'opération intègre la réalisation des aménagements intérieurs dont le niveau de finition restera à préciser en lien entre le maître d'ouvrage et le Playgroup.

Perspectives

Suite au retrait de Foncière logement sur le terrain situé à l'angle de l'avenue de Normandie et de la rue Schulmeister (terrain n°22), l'intégration du programme du Playgroup au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte de logements et d'activités est proposé.

Cela permettra de situer l'association en position plus centrale dans le quartier et à proximité directe d'un arrêt du futur BHNS.

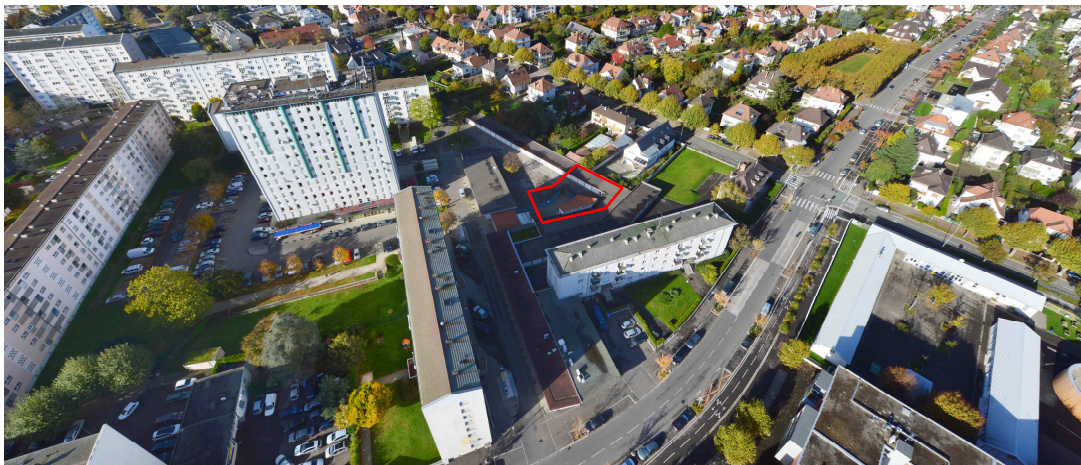
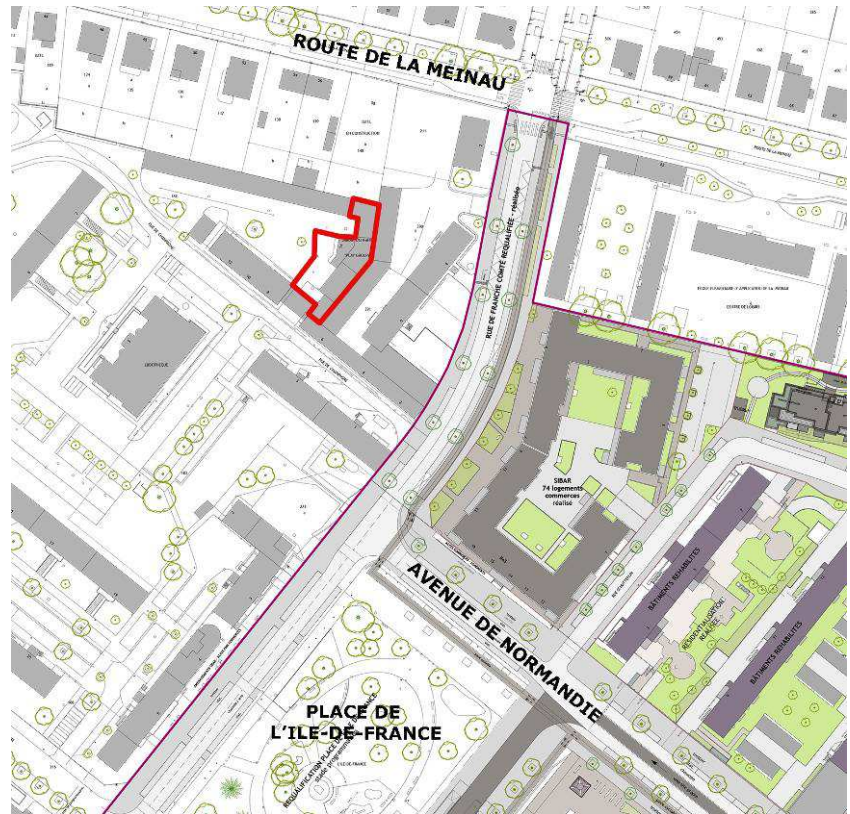
Le projet sera porté par une SCI ayant vocation à favoriser l'accession sociale pour les locaux d'activités destinés au Playgroup. Les locaux du Playgroup auront vocation à être acquis par CUS Habitat qui sera identifié comme maître d'ouvrage à la convention ANRU et sera propriétaire et bailleur de l'association Playgroup.

Les principes de financement actés sont les suivants :

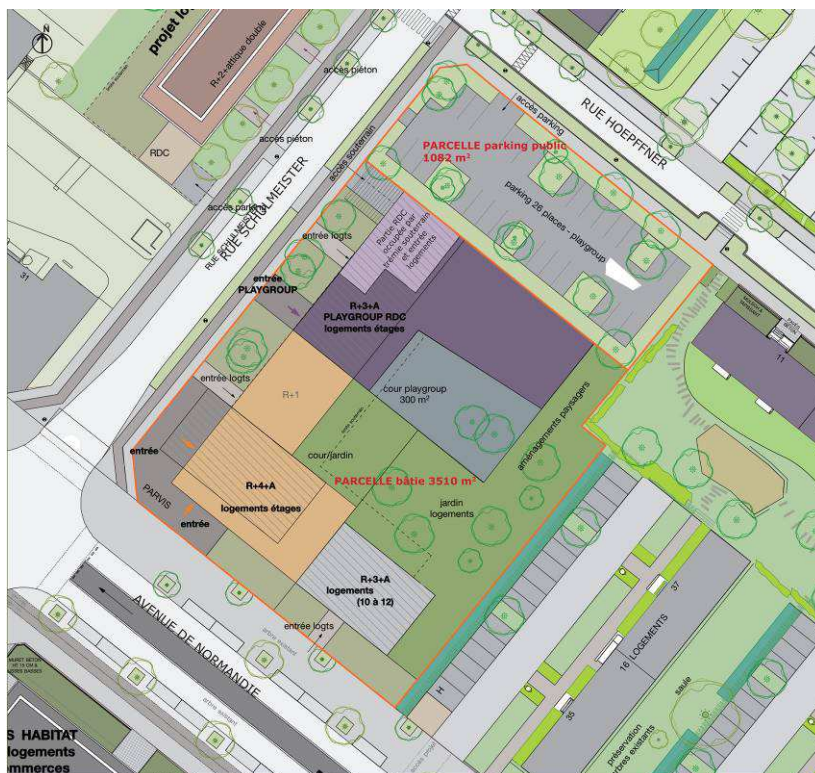
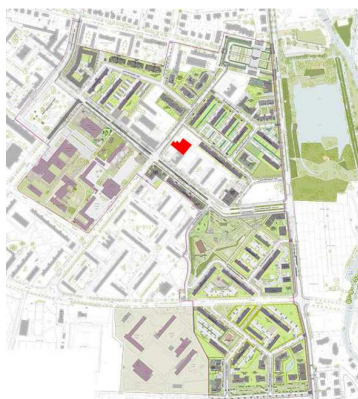
- l'ANRU : 172 101,70 €
- Ville de Strasbourg : 56 056 €
- Conseil général du Bas-Rhin : 150 000 €
- Conseil régional d'Alsace : 24 219 €

Le FEDER et la CAF seront également sollicités.

I. PLAN DE SITUATION ET DU SITE ACTUEL DU PLAYGROUP



II. PROJET DE RELOCALSATION DU PLAYGROUP AVENUE DE NORMANDIE / RUE SCHULMEISTER



III. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

3. Plan de financement proposé

LIGNE INITIALE

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n° 241.4201140.09.0010.001 / Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France	SIBAR	1 325 899.85	140 139.00	10.57%	2013	2

PLAN DE FINANCEMENT INITIAL

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	VdS *	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	ANRU
n° 241.4201140.09.0010.001 / Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France	1 325 899.85	1 185 710.00	56 056.00 (4.23%)	150 000.00 (11.31%)	24 219.00 (1.83%)	841 246.00	140 139.00 (10.57%)

* Ville de Strasbourg

Une subvention potentielle de la CAF émerge également à l'annexe de la convention pour un montant de 114 240.00 €

LIGNE MODIFIEE ET AJOUT D'UNE OPERATION

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.09.0010.001 / Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France	SIBAR	0.00	0.00	0%	2013	2
n°241.4201140.10.0002.006 Relocalisation du Playgroup	CUS Habitat	1 400 000	172 101.70	12.29%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	VdS *	Conseil Général	Conseil Régional	Autres	Maître d'ouvrage Fonds propres	ANRU
n°241.4201140.09.0010.001 / Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France	0.00	0.00	0.00 (0%)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	0.00	0.00 (0%)
n°241.4201140.10.0002.006 Relocalisation du Playgroup	1 400 000	1 400 000	56 056 (4.01%)	150 000 (10.71%)	24 219 (1.73%)	997 623.30 (71.26%)		172 101.70 (12.29%)

* Ville de Strasbourg

Des participations financières du FEDER et de la CAF seront à rechercher.

4. Calendrier prévisionnel des travaux

Démarrage : 2016 - Livraison des locaux destinés à accueillir le Playgroup : 2018

IV. PLAN DE FINANCEMENT ET FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE ANRU PREVISIONNELLE

Ces documents (plan de financement et FAT) ont été travaillés en lien avec le maître d'ouvrage et l'ANRU

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION



EQUIPEMENTS A FINALITE ECONOMIQUE ET LOCAUX COMMERCIAUX
PROJET : Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France

LOCALISATION : Terrain 22
 rue Schulmeister 67100

MAITRE D'OUVRAGE : 067/OPHLM STRASBOURG
 STRASBOURG

TYPE DE PRODUCTION	TOTAL HT	(%) TVA	TVA	TOTAL TTC
PARTIE I - DEPENSES A FINANCER (Coûts réels)	1 171 461,19 €		228 538,81 €	1 400 000,00 €
I - COUTS PATRIMONIAUX :	34 500,00 €		6 900,00 €	41 400,00 €
Acquisition foncière :	34 500,00 €	20,0%	6 900,00 €	41 400,00 €
Acquisition immobilière :	- €		- €	- €
Indemnités :	- €		- €	- €
II - COUTS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL :	- €		- €	- €
Frais de Relogement (Sous forfait):				
Divers :				
III - COUTS TECHNIQUES :	1 136 961,19 €		221 638,81 €	1 358 600,00 €
Travaux :	957 166,67 €	20,0%	191 433,33 €	1 148 600,00 €
Honoraires et frais de MO (prestations externes) :	179 794,52 €	16,8%	30 205,48 €	210 000,00 €
Révision de prix :	- €		- €	- €
Divers :	- €		- €	- €
FINANCEMENTS		(%)		MONTANTS
PARTIE II - RESSOURCES FINANCIERES		100,0%		1 400 000,00 €
A - RESSOURCES FINANCIERES EXTERNES				1 088 260,79 €
I - SUBVENTIONS :				516 599,74 €
Subvention ANRU (hors surcharge foncière) :		12,29%		172 084,74 €
Subvention ANRU surcharge foncière :				
Subvention commune :		4,00%		56 056,00 €
Subvention EPCI :				- €
Subvention département :		10,71%		150 000,00 €
Subvention région :		1,73%		24 219,00 €
Subvention Bailleur social :				- €
Subvention CDC :				- €
Subvention FEDER :				- €
Subvention Etat :				- €
Autres subventions :		8,16%		114 240,00 €
II - PRETS :				571 661,05 €
RECETTES FONCIERES				
Emprunts		40,83%		571 661,05 €
B - RESSOURCES FINANCIERES INTERNES				311 739,21 €
I - RESSOURCES IMMOBILISEES :				- €
Valorisation foncière :				
Autres Recettes :				
II - TVA RECUPERABLE :				- €
III - FONDS PROPRES :		22,27%		311 739,21 €

N° DAS : 241-4201140-10-0002-003

Fait à _____ le, Date _____

DOCUMENT PROVISOIRE / EQUIPEMENTS A FINALITE ECONOMIQUE ET LOCAUX LOCATIFS

N° DAS : 241-4201140-10-0002-003

DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION INITIALE

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
LIBELLE DE L'OPERATION :	Relocalisation du Playgroup, secteur Ile-de-France
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	
ZUS de rattachement de l'opération :	67482/Strasbourg /ZUS /Meinau (Canardière Est) /241
N° Commune :	67482
N° ZUS :	4201140
ZONE DE PRIX :	ZONE II
TYPOLOGIE :	
Zone de réalisation de l'opération (N° INSEE de la commune) :	670482
Adresse ou nom de l'ilot :	Terrain 22 rue Schulmeister
Code postal distributeur :	67100

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION			
Organisme	Catégorie d'organisme	Régime de TVA	
067/OPHLM STRASBOURG	Communauté d'agglomérations	Non assujéti à la TVA	
ADRESSES :			
Raison sociale / Nom :	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Adresse1 :	OPHLM STRASBOURG	M. MATTER	M. MATTER
Adresse2 :	1 R DE GENEVE	1 R DE GENEVE	1 R DE GENEVE
Code postal :	BP 250	BP 250	BP 250
Ville :	67000	67000	67000
	STRASBOURG	STRASBOURG	STRASBOURG
	Téléphone :	00 00 00 00 00	00 00 00 00 00
	Télécopie :	00 00 00 00 00	00 00 00 00 00
	Email :		
Département :	67		
N° Siret / Siren :	27670002800018		
Domiciliation bancaire :	Chèques postaux		
Code Banque :	20 041		
Code Guichet :	21015		
N° Compte :	0500508R036		
Clé :	76		

CALENDRIER DE L'OPERATION:	
Date de la demande de subvention (dépot du dossier) :	15/11/2015
Date de démarrage de l'opération :	30/06/2016
Semestre de démarrage (Engagement) :	1
Année de démarrage :	2016
Durée prévisible de l'opération (en semestres) :	6 semestres(s)

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION	Locaux commerciaux	Locaux artisanaux et d'entreposage	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Autres	TOTAL
ORIGINE FONCIERE OU IMMOBILIERE	Type d'acquisition		Acquisition mixte		
	Surface foncière totale (m2 foncier)		460 m²		460 m²
	Surface immobilière totale (m2 SHON)		500 m²		500 m²
OPERATIONS PROJETEES	Nombre de lots				
	Surface louée totale		460 m²		460 m²
	SHON totale		500 m²		500 m²
	Situation des locaux		Pied Immeuble		

POSTES DEPENSES	COUT HT	COUT TTC	COÛT RETENU	ACTUALISATION OU REVISION PRIX HT	ACTUALISATION OU REVISION PRIX TTC	ACTUALISATION OU REVISION RETENUE
A/ ACQUISITIONS FONCIERES & IMMOBILIERES						
-Acquisitions foncières	34 500 €	41 400 €	41 400 €			
-Acquisitions immobilières						
Total	34 500 €	41 400 €	41 400 €			
B/ INDEMNITES						
-Indemnités transfert						
-Indemnités d'éviction						
Total						
C/ TRAVAUX						
-Travaux de réhabilitation						
-Travaux de démolition						
-Travaux de construction	957 167 €	1 148 600 €	1 148 600 €			
Total	957 167 €	1 148 600 €	1 148 600 €			
D/ ETUDES ET HONORAIRES LIES AUX TRAVAUX						
- Etudes préparatoires (AMO externe, étude de chalandise, etc.)						
- Honoraires et autres coûts liés aux travaux (maîtrise d'œuvre, D.O., SPS, etc.)	179 795 €	210 000 €	210 000 €			
- Prestations internes (montage opérationnel)						
Total	179 795 €	210 000 €	210 000 €			
E/ Autres dépenses validées par le CA/CE/DG						
- Divers à préciser						
Coûts totaux	1 171 461 €	1 400 000 €	1 400 000 €			

L'ANRU subventionne les opérations sur la base d'un déficit déterminé à partir du compte d'exploitation prévisionnel de l'opération sur 15 ans. L'évaluation de ce déficit est établie à partir des paramètres saisis ci-dessous. Avant toute saisie, le maître d'ouvrage est invité à retranscrire les éléments de son propre compte d'exploitation selon les paramètres proposés ici.

PRINCIPALES HYPOTHESES DU COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL					
	Locaux commerciaux	Locaux artisanaux et d'entreposage	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Autres	MONTANT ANNUEL GLOBAL
RECETTES					
Loyer cible, à la date de mise en location (au m ² loué/an)			120,00 €		55 200 €
Loyer moyen sur les 15 premiers années (au m ² loué/an)			120,00 €		55 200 €
Charges récupérées à la date de mise en location (au m ² loué/an)			22,70 €		10 442 €
Taux de vacance (taux moyen sur 15 ans)			10,00%		10,00%
Taux d'impayés (taux moyen sur 15 ans)			2,00%		4,00%
Chiffre d'affaires (en €/an)			56 714,69 €		56 715 €
DEPENSES (y compris charges récupérables)					
Coûts de gestion (y compris honoraires de gestion) en % du CA			10,30%		5 842 €
Coûts de commercialisation en % du CA			2,00%		1 134 €
Coûts d'entretien courant en % du CA			4,00%		2 269 €
TFPB (€ au m ² loué/an) (Valeur à la date de mise en location)			7,00 €		3 220 €
Provisions annuelles pour travaux ultérieurs (grosses réparations ; ré-investissement ; ...) (Euro / an - Valeur à la date de mise en location)					
Autres à justifier (en montant annuel)					
Justifier l'objet					
Charges de fonctionnement (en €/an)					12 464 €
CARACTERISTIQUES DU PRÊT					
Durée d'emprunt contracté pour l'opération			15 ans		
Taux d'intérêt (Emprunt relatif à l'opération) - TEC			3,50%		
TAUX APPLICABLES A LA TRESORERIE COURANTE					
Frais sur trésorerie négative			4,00%		
Produit sur trésorerie positive			2,35%		
TAUX D'INDEXATION DES VALEURS					
Taux d'indexation des valeurs (recettes et charges)			1,80%		

PLAN DE FINANCEMENT					
L'ANRU subventionne le déficit de l'opération, déterminé pour un compte d'exploitation équilibré au bout de 15 ans. Pour cela, on détermine le montant des Fonds Propres (exprimé en quotient du coût de l'opération) et on cherche le montant de l'emprunt qui permet l'équilibre (0 € sur le résultat à l'année 15). Le montant de l'emprunt qui permet un compte d'exploitation équilibré à la 15ème année doit être recherché par ajustements successifs en lisant les résultats du compte d'exploitation ci-dessous, et en visant la valeur zéro dans la cellule orange.					
Sur EXCEL, il peut être obtenu automatiquement en appuyant sur le bouton situé à droite de ce tableau.					
Quantité de Fonds Propres (par rapport aux dépenses et actualisations subventionnables)			10,00%		
Coût total de l'opération		1 400 000,00	soit 3 043,48 par mètre carré loué		
Montant investisseur	50,83%	711 661,05	dont Fonds Propres 19,67%	140 000,00 €	
Montant du déficit (base subventionnable théorique)	49,17%	688 338,95	dont Emprunt 80,33%	571 661,05 €	

Compte d'Exploitation Prévisionnel en trésorerie courante															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Recettes	56 715 €	57 736 €	58 775 €	59 833 €	60 910 €	62 006 €	63 222 €	64 258 €	65 415 €	66 593 €	67 791 €	69 011 €	70 254 €	71 518 €	72 806 €
loyers et charges récupérées	56 715 €	57 736 €	58 775 €	59 833 €	60 910 €	62 006 €	63 222 €	64 258 €	65 415 €	66 593 €	67 791 €	69 011 €	70 254 €	71 518 €	72 806 €
Dépenses	62 099 €	62 323 €	62 552 €	62 784 €	63 021 €	63 262 €	63 507 €	63 757 €	64 011 €	64 270 €	64 533 €	64 802 €	65 076 €	65 352 €	65 635 €
Gestion + Commercialisation + Entretien	9 244 €	9 411 €	9 580 €	9 753 €	9 928 €	10 107 €	10 289 €	10 474 €	10 663 €	10 855 €	11 050 €	11 249 €	11 451 €	1 657 €	11 867 €
Taxe foncière	3 220 €	3 278 €	3 337 €	3 397 €	3 458 €	3 520 €	3 584 €	848 €	3 714 €	3 781 €	3 849 €	3 918 €	3 989 €	4 062 €	4 136 €
PFCE															
Annuités	49 635 €	49 635 €	49 635 €	49 635 €	49 635 €	49 635 €	48 935 €	49 635 €	49 635 €	49 635 €	49 635 €	49 635 €	49 635 €	49 635 €	49 635 €
Justifier l'objet															
Résultat annuel	-5 384 €	-4 588 €	-3 777 €	-2 952 €	-2 111 €	-1 256 €	-38 €	501 €	1 404 €	2 333 €	3 258 €	4 210 €	5 179 €	6 166 €	770 €
Résultat cumulé	-5 384 €	-9 972 €	-13 749 €	-16 701 €	-18 812 €	-20 086 €	-20 453 €	-19 951 €	-18 547 €	-16 225 €	-12 967 €	-8 76 €	-3 578 €	2 588 €	9 758 €
Frais ou produits sur trésorerie courante		-215 €	-408 €	-575 €	-716 €	-829 €	-912 €	-967 €	-983 €	-986 €	-912 €	-818 €	-682 €	-502 €	-276 €
Résultat cumulé avec impact de trésorerie	-5 384 €	-10 188 €	-14 372 €	-17 898 €	-20 726 €	-22 816 €	-24 108 €	-24 571 €	-24 150 €	-22 793 €	-20 447 €	-17 555 €	-12 558 €	-6 894 €	0 €

BILAN FINANCEMENT I - DEPENSES				
	COÛTS SUBVENTIONNABLES	DEPENSES dont coûts subventionnables		COÛTS REELS TTC
		DONT SOUS FORFAIT	DONT HORS FORFAIT	
1- Acquisitions foncières & immobilières	41 400 €		41 400 €	41 400 €
2- Travaux	1 148 600 €		1 148 600 €	1 148 600 €
3- Indemnités				
4- Honoraires de maîtrise d'œuvre et études	210 000 €		210 000 €	210 000 €
7- Divers				
8-Révision de Prix				
Coûts totaux	1 400 000 €		1 400 000 €	1 400 000 €
BILAN FINANCEMENT II - RECETTES				
Fonds propres	140 000 €			140 000 €
Emprunts	571 661 €			571 661 €
Besoin de subvention d'équilibre théorique (Base subventionnable théorique)	688 339 €		688 339 €	688 339 €
Besoin de subvention d'équilibre retenu (Base subventionnable retenue)	688 339 €			
Taux de financement du déficit à l'engagement	25,00%		25,00%	25,00%
Taux de financement des coûts par ANRU	12,29%		12,29%	12,29%
Montant subvention ANRU :	172 084,74 €		172 084,74 €	
Subvention commune	56 056 €			56 056 €
Subvention EPCI				
Subvention département	150 000 €			150 000 €
Subvention région	24 219 €			24 219 €
Subvention Bailleur social				
Subvention CDC				
Subvention FEDER				
Subvention Etat				
Autres subventions	114 240 €			114 240 €
Autres (dans le plan de financement, ce montant s'imputera par défaut sur les fonds propres, sans affecter le CEP)	171 739 €			171 739 €
Montant total de la subvention d'équilibre	688 339 €			

Le bénéficiaire : OPHLM STRASBOURG représenté par :
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Le délégué territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
atteste avoir procédé aux vérifications de sincérité des informations ci-dessus.

Fait à :

le

Fait à :

le

FICHE OPERATION N° 8

RELOCALISATION REGIE DE QUARTIER MEINAU SERVICES DANS UN IMMEUBLE DE L'OPERATION GREEN PARC SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE DOMIAL

Maîtrise d'ouvrage à la convention ANRU DOMIAL

Coût d'opération : 1 218 629.80 € TTC

Locataire de CUS Habitat dans des locaux de la tour 28 avenue de Normandie démolie dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la Meinau en 2013, la régie de quartier Meinau services étudiée depuis mi-2013, en lien avec le PRU Neuhof-Meinau, une possible relocalisation de ses trois antennes de la Meinau en un site unique, au sein de l'opération Green Parc (ensemble immobilier de 54 logements répartis en 3 bâtiments et des locaux d'activités) menée par Domial à l'angle de la rue du Rhin Tortu et de l'avenue de Normandie.

La régie de quartier bénéficiera du rez-de-chaussée de l'un des bâtiments ainsi que d'un second niveau dédié aux bureaux pour une surface totale de 517 m² dont la programmation des espaces a été définie comme suit :

- 250 m² : bureaux, accueil, salles de réunions
- 100 m² : sanitaires, vestiaires
- 60 m² : réfectoires
- 115 m² : buanderie, stockage.

Ces surfaces seront complétées de 10 places de stationnement en sous-sol (dont 4 box) qui serviront aux véhicules et au stockage de la régie de quartier.

L'opération de relocalisation de la régie de quartier est proposée en location-accession. Meinau services sera ainsi locataire de Domial sur une durée de cinq ans puis fera l'acquisition des murs à cette échéance.

Le coût prévisionnel de cette opération s'élève à 1 218 629,80 €. Elle bénéficiera du concours financier de l'ANRU (200 188.53 €) et du FEDER (200 000 €). La régie de quartier financera le solde à l'issue des cinq ans de location via un emprunt à hauteur de 602 440.51 €.

Les principes de financement actés sont les suivants :

- l'ANRU finance 25% du déficit de l'opération
- la participation du FEDER vient en déduction des 60 loyers mensuels que versera la régie de quartier à Domial.

I. PLAN DE SITUATION



II. PERSPECTIVES



Perspectives Green Parc – 54 logements et locaux d'activités - Domial

III. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

5. Plan de financement proposé

LIGNE INITIALE

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.09.0015.001 / Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services »	Régie de quartier Meinau services	1 185 710.00	200 000.00	16.87%	2013	2

PLAN DE FINANCEMENT INITIAL

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	EdS *	Conseil Général	Conseil Régional	Maître d'ouvrage Fonds propres	ANRU
n°241.4201140.09.0015.001 / Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services »	1 418 109.00	1 185 710.00	0.00 (0%)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	985 710.00	200 000.00 (16.87%)

* Eurométropole de Strasbourg

LIGNE MODIFIEE ET AJOUT D'UNE OPERATION

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnelle	Subvention ANRU	% subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre de démarrage
n°241.4201140.09.0015.001 / Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services »	Régie de quartier Meinau services	0.00	0.00	0%	2013	2
n°241.4201140.09.0016.001 / Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services »	Domial	1 218 629.80	200 188.53	16.43%	2013	2

NOUVEAUX PLANS DE FINANCEMENT

N° opération	Coût TTC	Base de financement prévisionnelle	EdS *	Conseil Général	Conseil Régional	FEDER	Maître d'ouvrage Fonds propres	ANRU
n°241.4201140.09.0015.001 / Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services »	0.00	0.00	0.00 (0%)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	0.00	0.00 (0%)
n°241.4201140.09.0016.001 / Création local associatif pour transfert Régie de quartier « Meinau services »	1 218 629.80	1 218 629.80	0.00 (0%)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	200 000.00 (16.41%)	818 441.27	200 188.53 (16.43%)


* Eurométropole de Strasbourg

6. Calendrier prévisionnel des travaux

Démarrage : 6 octobre 2013 - Livraison des locaux destinés à accueillir la régie au printemps 2016.

IV. PLAN DE FINANCEMENT ET FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE ANRU PREVISIONNELLE

Ces documents (plan de financement et FAT) ont été transmis par la DDT le 6 octobre 2014 et font suite aux différents temps de réunion associant Domial, la régie de quartier Meinau services, la DDT, le FEDER et le PRU NeuhoF-Meinau.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION				
		EQUIPEMENTS A FINALITE ECONOMIQUE ET LOCAUX COMMERCIAUX PROJET : Création local associatif pour transfert Régie de Quartier "Meinau"		
LOCALISATION :		Rue du Rhin Tortu Strasbourg 67000		
MAITRE D'OUVRAGE : Habitat des Salariés d'Alsace COLMAR				
TYPE DE PRODUCTION	TOTAL HT	(%) TVA	TVA	TOTAL TTC
PARTIE I - DEPENSES A FINANCER (Coûts réels)	1 019 460,00 €		199 169,80 €	1 218 629,80 €
I - COUTS PATRIMONIAUX :	112 403,00 €		22 480,60 €	134 883,60 €
Acquisition foncière :	112 403,00 €	20,0%	22 480,60 €	134 883,60 €
Acquisition immobilière :	- €		- €	- €
Indemnités :	- €		- €	- €
II - COUTS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	- €		- €	- €
Frais de Relogement (Sous forfait) :				
Divers :				
III - COUTS TECHNIQUES :	907 057,00 €		176 689,20 €	1 083 746,20 €
Travaux :	758 701,00 €	20,0%	151 740,20 €	910 441,20 €
Honoraires et frais de MO (prestations externes) :	148 356,00 €	16,8%	24 949,00 €	173 305,00 €
Révision de prix :	- €		- €	- €
Divers :	- €		- €	- €
FINANCEMENTS		(%)	MONTANTS	
PARTIE II - RESSOURCES FINANCIERES		82,3%	#REF!	
A - RESSOURCES FINANCIERES EXTERNES			#REF!	
I - SUBVENTIONS :			400 188,53 €	
Subvention ANRU (hors surcharge foncière) :		16,43%		200 188,53 €
Subvention ANRU surcharge foncière :				- €
Subvention commune :				- €
Subvention EPCI :				- €
Subvention département :				- €
Subvention région :				- €
Subvention Bailleur social :				- €
Subvention CDC :				- €
Subvention FEDER :		16,41%		200 000,00 €
Subvention Etat :				- €
Autres subventions :				- €
II - PRETS :			#REF!	
RECETES FONCIERES				
#REF!				#REF!
Emprunts		49,44%		602 440,51 €
B - RESSOURCES FINANCIERES INTERNES			#REF!	
I - RESSOURCES IMMOBILISEES :			- €	
Valorisation foncière :				
Autres Recettes :				
II - TVA RECUPERABLE :				- €
III - FONDS PROPRES :			#REF!	

N° DAS : 241-4201140-10-0004-003

Fait à _____ le, Date _____

DOCUMENT PROVISOIRE / EQUIPEMENTS A FINALITE ECONOMIQUE ET LOCAUX LOCATIFS

N° DAS : 241-4201140-10-0004-003

DECISION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION INITIALE

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
LIBELLE DE L'OPERATION :	Création local associatif pour transfert Régie de Quartier "Meinau Services"
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	
ZUS de rattachement de l'opération :	67482/Strasbourg /ZUS /Meinau (Canardière Est) /241
N° Commune	67482
N° ZUS	4201140
ZONE DE PRIX :	ZONE II
TYPOLOGIE	
Zone de réalisation de l'opération (N° INSEE de la commune) :	67482
Adresse ou nom de l'ilot:	Rue du Rhin Tortu Strasbourg
Code postal distributeur :	67000

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION			
Information	Organisme	Catégorie d'organisme	Régime de TVA
le maître d'ouvrage	Habitat des Salariés d'Alsace	Bailleur social	Non assujéti à la TVA
ADRESSES :			
	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Raison sociale / Nom :	Habitat des Salariés d'Alsace	M. Marc SCHAEFFER	M. Fabien WALTER
Adresse1 :	25 place du Capitaine Dreyfus	25 place du Capitaine Dreyfus	25 place du Capitaine Dreyfus
Adresse2 :			
Code postal :	68025	68025	68025
Ville :	COLMAR	COLMAR	COLMAR
	Téléphone :	00 00 00 00 00	00 00 00 00 00
	Télécopie :	00 00 00 00 00	00 00 00 00 00
	Email :		
Département :	67		
N° Siret / Siren :	60850142500086		
Domiciliation bancaire :	à remplir		
Code Banque :	00000		
Code Guichet :	00000		
N° Compte :	0000M000000		
Clé :	00		

CALENDRIER DE L'OPERATION:	
Date de la demande de subvention (dépôt du dossier)	
Date de démarrage de l'opération	01/07/2014
Semestre de démarrage (Engagement)	2
Année de démarrage	2014
Durée prévisible de l'opération (en semestres)	3 semestre(s)

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION		Locaux commerciaux	Locaux artisanaux et d'entreposage	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Autres	TOTAL
ORIGINE FONCIERE OU IMMOBILIERE	Type d'acquisition	Acquisition mixte				
	Surface foncière totale (m2 foncier)	514 m ²				514 m ²
	Surface immobilière totale (m2 SHON)	514 m ²				514 m ²
OPERATIONS PROJETEES	Nombre de lots					
	Surface louée totale	514 m ²				514 m ²
	SHON totale	514 m ²				514 m ²
	Situation des locaux	Pied immeuble				

POSTES DEPENSES	COUT HT	COUT TTC	COÛT RETENU	ACTUALISATION OU REVISION PRIX HT	ACTUALISATION OU REVISION PRIX TTC	ACTUALISATION OU REVISION RETENUE
A/ ACQUISITIONS FONCIERES & IMMOBILIERES						
-Acquisitions foncières	112 403 €	134 884 €	134 884 €			
-Acquisitions immobilières						
Total	112 403 €	134 884 €	134 884 €			
B/ INDEMNITES						
-Indemnités transfert						
-Indemnités d'éviction						
Total						
C/ TRAVAUX						
-Travaux de réhabilitation						
-Travaux de démolition						
-Travaux de construction	758 701 €	910 441 €	910 441 €			
Total	758 701 €	910 441 €	910 441 €			
D/ ETUDES ET HONORAIRES LIES AUX TRAVAUX						
- Etudes préparatoires (AMO externe, étude de chalandise, etc.)						
- Honoraires et autres coûts liés aux travaux (maîtrise d'œuvre, D.O., SPS, etc.)	148 356 €	173 305 €	173 305 €			
- Prestations internes (montage opérationnel)						
Total	148 356 €	173 305 €	173 305 €			
E/ Autres dépenses validées par le CA/CE/DG						
- Divers à préciser						
Coûts totaux	1 019 460 €	1 218 630 €	1 218 630 €			

L'ANRU subventionne les opérations sur la base d'un déficit déterminé à partir du compte d'exploitation prévisionnel de l'opération sur 15 ans. L'évaluation de ce déficit est établie à partir des paramètres saisis ci-dessous. Avant toute saisie, le maître d'ouvrage est invité à retranscrire les éléments de son propre compte d'exploitation selon les paramètres proposés ici.

PRINCIPALES HYPOTHESES DU COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL					
	Locaux commerciaux	Locaux artisanaux et d'entreposage	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Autres	MONTANT ANNUEL GLOBAL
RECETTES					
Loyer cible, à la date de mise en location (au m ² loué/an)	95,00 €				48 830 €
Loyer moyen sur les 15 premières années (au m ² loué/an)	95,00 €				48 830 €
Charges récupérées à la date de mise en location (au m ² loué/an)	22,17 €				11 395 €
Taux de vacance (taux moyen sur 15 ans)	10,00%				10,00%
Taux d'impayés (taux moyen sur 15 ans)	5,00%				5,00%
Chiffre d'affaires (en €/an)	51 492,70 €				51 493 €
DEPENSES (y compris charges récupérables)					
Coûts de gestion (y compris honoraires de gestion) en % du CA	10,30%				5 304 €
Coûts de commercialisation en % du CA	2,00%				1 030 €
Coûts d'entretien courant en % du CA	4,00%				2 060 €
TFPB (€ au m ² loué/an) (Valeur à la date de mise en location)	7,00 €				3 598 €
Provisions annuelles pour travaux ultérieurs (grosses réparations ; ré-investissement ; ...) (Euro / an - Valeur à la date de mise en location)					20 933 €
Autres à justifier (en montant annuel)					
Justifier l'objet					
Charges de fonctionnement (en €/an)					32 924 €
CARACTERISTIQUES DU PRÊT					
Durée d'emprunt contracté pour l'opération	20 ans				
Taux d'intérêt (Emprunt relatif à l'opération) - TEG	3,50%				
TAUX APPLICABLES A LA TRESORERIE COURANTE					
Frais sur trésorerie négative	4,00%				
Produit sur trésorerie positive	2,25%				
TAUX D'INDEXATION DES VALEURS					
Taux d'indexation des valeurs (recettes et charges)	1,80%				

PLAN DE FINANCEMENT					
L'ANRU subventionne le déficit de l'opération, déterminé pour un compte d'exploitation équilibré au bout de 15 ans. Pour cela, on détermine le montant des Fonds Propres (exprimé en quotité du coût de l'opération) et on cherche le montant de l'emprunt qui permet l'équilibre (0 € sur le résultat à l'année 15). Le montant de l'emprunt qui permet un compte d'exploitation équilibré à la 15ème année doit être recherché par ajustements successifs en lisant les résultats du compte d'exploitation ci-dessous, et en visant la valeur zéro dans la cellule orange.					
Sur EXCEL, il peut être obtenu automatiquement en appuyant sur le bouton situé à droite de ce tableau.					
Quotité de Fonds Propres (par rapport aux dépenses et actualisations subventionnables)		10,00%			
Coût total de l'opération		1 218 629,80	soit 2 370,88 par mètre carré loué		
Montant investisseur	34,29%	417 875,67	dont Fonds Propres	29,16%	121 862,98 €
			dont Emprunt	70,84%	296 012,69 €
Montant du déficit (base subventionnable théorique)	65,71%	800 754,13			

Compte d'Exploitation Prévisionnel en trésorerie courante															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Recettes	51 493 €	52 420 €	53 363 €	54 324 €	55 301 €	56 297 €	57 310 €	58 342 €	59 392 €	60 461 €	61 549 €	62 657 €	63 785 €	64 933 €	66 102 €
<i>loyers et charges récupérées</i>	51 493 €	52 420 €	53 363 €	54 324 €	55 301 €	56 297 €	57 310 €	58 342 €	59 392 €	60 461 €	61 549 €	62 657 €	63 785 €	64 933 €	66 102 €
Dépenses	53 752 €	54 345 €	54 948 €	55 562 €	56 187 €	56 824 €	57 472 €	58 131 €	58 803 €	59 498 €	60 182 €	60 891 €	61 612 €	62 346 €	63 093 €
<i>Gestion + Commercialisation + Entretien</i>	8 303 €	8 544 €	8 808 €	8 855 €	9 014 €	9 176 €	9 342 €	9 510 €	9 681 €	9 855 €	10 033 €	10 213 €	10 397 €	10 584 €	10 775 €
<i> Taxe foncière</i>	3 598 €	3 663 €	3 729 €	3 796 €	3 864 €	3 934 €	4 004 €	4 077 €	4 150 €	4 225 €	4 301 €	4 378 €	4 457 €	4 537 €	4 619 €
<i> PGR</i>	20 933 €	21 310 €	21 693 €	22 084 €	22 481 €	22 886 €	23 298 €	23 717 €	24 144 €	24 579 €	25 021 €	25 472 €	25 930 €	26 397 €	26 872 €
<i> Annuités</i>	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €	20 828 €
<i> Justifier l'objet</i>															
Résultat annuel	-2 259 €	-1 925 €	-1 585 €	-1 239 €	-886 €	-527 €	-182 €	210 €	589 €	975 €	1 387 €	1 787 €	2 173 €	2 587 €	3 009 €
Résultat cumulé	-2 259 €	-4 185 €	-5 769 €	-7 008 €	-7 894 €	-8 421 €	-8 582 €	-8 372 €	-7 783 €	-6 808 €	-5 441 €	-3 675 €	-1 501 €	1 088 €	4 095 €
<i>Frais ou produits sur trésorerie courante</i>		-90 €	-171 €	-241 €	-300 €	-348 €	-383 €	-405 €	-412 €	-405 €	-383 €	-343 €	-280 €	-211 €	-110 €
Résultat cumulé avec impact de trésorerie	-2 259 €	-4 275 €	-6 031 €	-7 511 €	-8 697 €	-9 572 €	-10 116 €	-10 310 €	-10 134 €	-9 564 €	-8 580 €	-7 157 €	-5 270 €	-2 893 €	0 €

BILAN FINANCEMENT I - DEPENSES				
	DEPENSES			
	COÛTS SUBVENTIONNABLES	dont coûts subventionnables		COÛTS REELS TTC
		DONT SOUS FORFAIT	DONT HORS FORFAIT	
1- Acquisitions foncières & immobilières	134 884 €		134 884 €	134 884 €
2- Travaux	910 441 €		910 441 €	910 441 €
3- Indemnités				
4- Honoraires de maîtrise d'œuvre et études	173 305 €		173 305 €	173 305 €
7- Divers				
8-Révision de Prix				
Coûts totaux	1 218 630 €		1 218 630 €	1 218 630 €
BILAN FINANCEMENT II - RECETTES				
Fonds propres	121 863 €			121 863 €
Emprunts	296 013 €			296 013 €
théorique (Base subventionnable théorique)	800 754 €		800 754 €	800 754 €
Besoin de subvention d'équilibre retenu (Base subventionnable retenue)	800 754 €			
Taux de financement du déficit à l'engagement	25,00%		25,00%	25,00%
Taux de financement des coûts par ANRU	16,43%		16,43%	16,43%
Montant subvention ANRU :	200 188,53 €		200 188,53 €	
Subvention commune				
Subvention EPCI				
Subvention département				
Subvention région				
Subvention Bailleur social				
Subvention CDC				
Subvention FEDER	200 000 €			200 000 €
Subvention Etat				
Autres subventions				
Autres (dans le plan de financement, ce montant s'impute par défaut sur les fonds propres, sans affecter le CEP)	400 566 €			400 566 €
Montant total de la subvention d'équilibre	800 754 €			

Le bénéficiaire : Habitat des Salariés d'Alsace représenté par :
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à :

le

Le délégué territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
atteste avoir procédé aux vérifications de sincérité des informations ci-dessus,

Fait à :

le

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU-CANARDIERE 2006-2013

Avenant n° 6

- ANNEXE D-
Nouvelle annexe financière à la convention ANRU Meinau



Construction rue de Klingenthal à Strasbourg (SIBAR)

Crédits photos Eurométropole / Dorothée PARENT

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU-CANARDIERE 2006-2013

Avenant n° 6

- ANNEXE E-

Tableaux d'identification des reliquats et redéploiements de subventions par financeur



Secteur Weeber-Imbs

Identification des reliquats et propositions de redéploiement des subventions de l'ANRU par maître d'ouvrage

Identification des reliquats

SIBAR			
Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Démolition 5 rue de Franche Comté	451 294,39	359 346,58	91 947,81
Démolition 2 à 16 rue Schulmeister	2 650 950,34	2 650 949,76	0,58
Construction 5 PLUS 87 rue des Prés - Lingolsheim	96 224,75	96 046,76	177,99
Construction 6 PLUS 87 rue des Prés - Lingolsheim	178 770,64	135 713,72	43 056,92
Construction 8 PLUS 1 rue de l'Etang	66 409,00	49 243,65	17 165,35
Construction 33 PLUS quai des Alpes	213 835,00	201 811,85	12 023,15
Construction HS 11 PLUS 55 rue Maréchal Foch	160 366,00	91 439,98	68 926,02
Réhabilitation 36 logements bâtiment F Normandie	179 999,99	179 999,98	0,01
Réhabilitatn bâtiments E et D avenue de Normandie	360 000,00	321 110,98	38 889,02
Réhabilitation bâtiment C 24 logements	120 000,00	0,00	120 000,00
Réhabilitation bâtiment C1 - 67 logements	262 519,00	0,00	262 519,00
Réhabilitation bâtiments B, B1 - 100 logements	325 000,00	0,00	325 000,00
Création voirie et traversée piétonne Ile de France	536 973,00	327 028,10	209 944,90
Création d'une chaufferie tri-énergies	186 901,00	186 901,28	-0,28
Relogement de commerce "Meinau marché"	74 450,00	74 449,50	0,50
Playgroup	140 139,00	0,00	140 139,00
Total intermédiaire			1 329 789,97
Total reliquats SIBAR			1 329 789,97

Bailleurs

CUS Habitat

Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Démolition 28 avenue de Normandie	666 769,00	1 058 607,34	-391 838,34
Démolition 30-32 et 34-36 rue de Picardie	526 850,00	0,00	526 850,00
Démolition 33 avenue de Normandie	1 689 725,00	798 515,18	891 209,82
Const terrain 17 - 7 rue du Kritt	816 986,00	672 779,19	144 206,81
Construction 19 PLUS et 19 PLAI site Murhof Stg	579 102,00	579 101,79	0,21
Réhabilitation 128 logements secteur Weydmann T2	639 999,61	639 999,63	-0,02
Réhabilitation secteur Corse T3	1 149 999,64	1 149 999,63	0,01
Réhabilitation secteur Loucheur T4	71 249,98	71 249,65	0,33
Réhabilitation secteur Loucheur T5	479 999,75	479 999,91	-0,16
Réhabilitation 72 logements secteur Hoepffner T6	359 999,38	359 998,72	0,66
Réhabilitation 48 logements secteur Hoepffner T7	239 999,85	239 998,31	1,54
Résidentialisation secteur Loucheur T5	480 000,00	432 782,00	47 218,00
Création d'une nouvelle chaufferie	355 963,50	328 946,43	27 017,07
Conduite de projet	120 000,00	119 999,64	0,36
Total intermédiaire			1 244 666,29
Total reliquats CUS Habitat			1 244 666,29

Bailleurs

Redéploiements proposés

DOMIAL					
Nouvelles opérations					
Opération	Coût d'opération maquette TTC	Coût d'opération réel TTC	Montant initial	Montant actualisé	Montant sollicité
Relocalisation régie de quartier Meinau services			0,00	200 188,53	200 188,53
Total intermédiaire					200 188,53
Total redéploiements DOMIAL					200 188,53
CUS Habitat					
Nouvelles opérations					
Opération	Coût d'opération maquette TTC	Coût d'opération réel TTC	Montant initial	Montant actualisé	Montant sollicité
Démolition 1 rue Schulmeister	2 620 185,00	2 928 852,46	463 316,00	1 489 536,07	1 026 220,07
Démolition 10 Imbs - 8 logements		412 321,82	0,00	401 735,10	401 735,10
Reconst de l'offre de 8 logements (4PLUS-4PLA)		1 060 000,00	0,00	138 000,00	138 000,00
Restructuration 2-8 Imbs - 32 lgts (80 K€/lgt)		2 560 000,00	0,00	640 000,00	640 000,00
Réhab 2-4-6-8 Weeber- 5-7 Weeber- 10-12-14-16 Weeber- 21-23 Schulmeister - 1		4 320 000,00	0,00	398 633,14	398 633,14
Résid2-8 Imbs et 1-3 Weeber - 48 lgts (30 K€/lgt)		384 000,00	0,00	192 000,00	192 000,00
Résid 2-4-6-8 Weeber- 5-7 Weeber- 10-12-14-16 Weeber- 21-23 Schulmeister (12		1 024 000,00	0,00	512 000,00	512 000,00
Playgroup		1 400 000,00	0,00	172 101,70	172 084,74
Total intermédiaire					3 480 673,05
Total redéploiements CUS Habitat					3 480 673,05

Eurométropole de Strasbourg

Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Restructuration voirie secteur Hoepffner	61 545,13	61 545,12	0,01
Création de l'avenue de Normandie prolongée	183 355,39	183 355,00	0,39
Elargissement et réaménagement de la rue Brion	113 398,83	55 183,95	58 214,88
Réaménagement rue du Rhin Tortu T3	142 349,50	85 493,30	56 856,20
Intervention sur les commerces	143 026,00	0,00	143 026,00
Etude commerces	20 000,00	10 685,00	9 315,00
Mission chef de projet	448 270,00	448 268,69	1,31
AMO communication et démocratie participative	62 794,50	49 308,77	13 485,73
Total intermédiaire			280 899,52
BLEU = fongibilités validées par l'ANRU			
Total reliquats Communauté urbaine de Strasbourg			280 899,52

MO internes

Ville de Strasbourg

Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Elargissement et réaménagement de la rue Brion	29 264,00	16 931,44	12 332,56
Réaménagement rue de Picardie	14 423,00	11 287,62	3 135,38
Aménagement des traversées piétonnes parc	66 889,63	66 889,43	0,20
Réaménagement rue du Rhin Tortu T3	52 258,00	18 081,10	34 176,90
Réaménagement rue du Rhin Tortu T4	25 920,00	18 081,10	7 838,90
Restructuration CMS Canardière	570 736,00	552 734,71	18 001,29
Total intermédiaire			75 485,23
BLEU = fongibilités validées par l'ANRU			
Total reliquats Ville de Strasbourg			75 485,23

Eurométropole de Strasbourg

Nouvelles opérations					
Opération	Coût d'opération maquette TTC	Coût d'opération réel TTC	Montant initial	Montant actualisé	Montant sollicité
Accompagnement BHNS avenue de Normandie	0,00	2 150 000,00	0,00	447 916,67	447 916,67
Réaménagement rue Weeber et accès Weeber	0,00	550 000,00	0,00	114 583,33	114 583,33
Réaménagement Schulmeister Nord	500 000,00	500 000,00	0,00	104 166,67	104 166,67
Prolongement avenue de Normandie			183 355,39	199 573,30	16 217,91
Réaménagement rue de Picardie			62 709,03	76 442,31	13 733,28
Restructuration place de l'Île-de-France			167 224,00	236 457,61	69 233,61
Réaménagement rue du Rhin Tortu T4			69 607,02	85 493,30	15 886,28
Total intermédiaire					781 737,75
BLEU = fongibilités validées par l'ANRU					
Total redéploiements CUS					781 737,75

MO internes

Ville de Strasbourg

Nouvelles opérations					
Opération	Coût d'opération maquette TTC	Coût d'opération réel TTC	Montant initial	Montant actualisé	Montant sollicité
Accompagnement BHNS avenue de Normandie	0,00	430 000,00	0,00	89 583,33	89 583,33
Réaménagement rue Weeber et accès Weeber	0,00	160 000,00	0,00	33 333,33	33 333,33
Parking public terrain 22	0,00	130 000,00	0,00	27 083,33	27 083,33
Réaménagement Schulmeister Nord	135 000,00	135 000,00	0,00	28 125,00	28 125,00
Prolongement avenue de Normandie			19 857,86	23 076,92	3 219,06
Réaménagement square de la Peupleiraie T2			72 115,00	117 056,86	44 941,86
Restructuration place de l'Île-de-France			209 030,00	218 352,82	9 322,82
Total intermédiaire					235 608,74
BLEU = fongibilités validées par l'ANRU					
Total redéploiements Ville de Strasbourg					235 608,74

SCI Schutterlin

Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Accession sociale 26 logements terrain 12	192 000,00	191 999,95	0,05
Total intermédiaire			0,05
Total reliquats SCI Schutterlin			0,05

MO internes

Promoteurs				
Habitat de l'III				
Reliquats - coûts prévisionnels réels				
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat	
Accession sociale 20 logements BBC rue du Kritt	184 000,00	183 999,94		0,06
Total intermédiaire				0,06
Total reliquats Pierres et Territoires				0,06
Pierres et Territoires				
Reliquats - coûts prévisionnels réels				
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat	
Accession sociale 11 logements rue de Savoie	80 000,00	79 999,98		0,02
Total intermédiaire				0,02
Total reliquats Pierres et Territoires				0,02
Domial / HSA				
Reliquats - coûts prévisionnels réels				
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat	
Accession sociale 17 logements rue du Rhin Tortu	136 000,00	130 000,00		6 000,00
Total intermédiaire				6 000,00
Total reliquats Domial / HSA				6 000,00

Autres				
Art Puissance Art				
Reliquats - coûts prévisionnels réels				
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat	
Projet culturel trait d'union 2013	14 400,00	11 237,75		3 162,25
Total intermédiaire				3 162,25
Total reliquats Art Puissance Art				3 162,25

Autres				
MO à définir				
Reliquats - coûts prévisionnels réels				
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat	
Régie de quartier Meinau Services	200 000,00	0,00		200 000,00
Total intermédiaire				200 000,00
Total reliquats MO à définir				200 000,00

MO à définir					
Reliquats - coûts prévisionnels réels					
Opération	Coût d'opération maquette TTC	Coût d'opération réel TTC	Montant initial	Montant actualisé	Montant sollicité
Accession sociale 33 Normandie - 35 logts	0,00		0,00	350 000,00	350 000,00
Total intermédiaire					350 000,00
10 000 € / logement en accession			Total redéploiements MO à définir		350 000,00

SIBAR	1 329 789,97	0,00
CUS Habitat	1 244 666,29	3 480 673,05
Domial	0,00	200 188,53
Habitation Moderne	0,00	0,00
Eurométropole de Strasbourg	280 899,52	781 737,75
Ville de Strasbourg	75 485,23	235 608,74
Accession sociale et privée	6 000,13	0,00
Trait d'union	3 162,25	0,00
MO à définir	200 000,00	350 000,00
TOTAL GENERAL	3 140 003,39	5 048 208,07

	-1 329 789,97
	2 236 006,76
	200 188,53
	0,00
	500 838,23
	160 123,51
	-6 000,13
	-3 162,25
	150 000,00
	1 908 204,68

Identification des reliquats et propositions de redéploiement des subventions du **CG67** par maître d'ouvrage

Identification des reliquats

SIBAR			
Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Construction terrain 16 - 42 PLUS	113 580,00	66 780,00	46 800,00
Réhabilitation bâtiment C 24 logements	38 396,00	0,00	38 396,00
Réhabilitation bâtiment C1 - 67 logements	71 405,00	0,00	71 405,00
Réhabilitation bâtiments B, B1 - 100 logements	31 179,00	0,00	31 179,00
Playgroup	150 000,00	0,00	150 000,00
Total intermédiaire			337 780,00
Total reliquats SIBAR			337 780,00

CUS Habitat			
Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Construction terrain 21 - 13 PLUS CD	28 200,00	24 200,00	4 000,00
Démolition 11/13 rue Schulmeister	43 466,00	43 466,32	-0,32
Démolition 30-32 et 34-36 rue de Picardie	63 014,00	53 446,09	9 567,91
Réhabilitation 48 logements secteur Weydmann - tranche 1	39 999,00	39 998,60	0,40
Réhabilitation 128 logements secteur Weydmann T2	116 357,00	116 356,73	0,27
Total intermédiaire			13 568,26
Total reliquats CUS Habitat			13 568,26

Communauté urbaine de Strasbourg			
Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Restructuration des voies secteur Loucheur	26 015,90	26 015,09	0,81
Restructuration des voies du secteur Hoepffner	24 618,50	24 618,05	0,45
Elargissement et réaménagement de la rue Brion	45 359,53	25 638,20	19 721,33
Réaménagement de la rue du Baggersee	35 968,00	35 128,49	839,51
Réaménagement de la rue du Rhin Tortu T1 et 2	59 364,55	58 364,39	1 000,16
Réaménagement de la place de la Meinau	45 986,62	45 987,00	-0,38
Réaménagement de la rue de la Canardière Est	29 264,21	29 082,01	182,20
Total intermédiaire			21 744,08
Total reliquats Communauté urbaine de Strasbourg			21 744,08

Redéploiements proposés

CUS Habitat					
Nouvelles opérations					
Opération	Coût d'opération maquette TTC	Coût d'opération réel TTC	Montant initial	Montant actualisé	Montant sollicité
Démolition 10 Imbs - 8 logements		412 321,82	0,00		0,00
Reconst de l'offre de 8 logements (4PLUS-4PLAI)		1 060 000,00	0,00	40 140,00	40 140,00
Restructuration 2-8 Imbs - 32 lgts (80 K€/lgt)		2 560 000,00	0,00		0,00
Réhab 2-4-6-8 Weeber- 5-7 Weeber- 10-12-14-16 Weeber- 21-23 Schulmeister - 1/3 Weeb		4 320 000,00	0,00	133 120,00	133 120,00
Résid 2-8 Imbs et 1-3 Weeber - 48 lgts (30 K€/lgt)		384 000,00	0,00	49 832,00	49 832,00
Résid 2-4-6-8 Weeber- 5-7 Weeber- 10-12-14-16 Weeber- 21-23 Schulmeister (128 logeme		1 024 000,00	0,00		0,00
Total intermédiaire					223 092,00
Total redéploiements CUS Habitat					223 092,00

MO en cours de définition					
Opérations existantes : Changement de programme					
Opération	Coût d'opération maquette TTC	Coût d'opération réel TTC	Montant initial	Montant actualisé	Montant sollicité
Playgroup			0,00	150 000,00	150 000,00
Total intermédiaire					150 000,00
Total redéploiements MO en cours de définition					150 000,00

	Total reliquats	Total redéploiements
SIBAR	337 780,00	0,00
CUS Habitat	13 568,26	223 092,00
Communauté urbaine de Strasbourg	21 744,08	0,00
Autre MO		150 000,00
TOTAL GENERAL	373 092,34	373 092,00

Ecart = Complément
-337 780,00
209 523,74
-21 744,08
150 000,00
-0,34

Identification des reliquats et propositions de redéploiement des subventions du **CRA** par maître d'ouvrage

Identification des reliquats

SIBAR			
Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Construction 8 PLUS 1 rue de l'Etang Plobsheim	24 000,00	24 000,00	0,00
Construction terrain 16 - 42 logements	195 600,00	198 000,00	-2 400,00
Résidentialisation 36 logts bât F avenue de Normandie	31 217,00	31 217,11	-0,11
Résidentialisation 72 logts bât E et D av de Normandie	222 894,00	19 146,00	203 748,00
Création d'une chaufferie tri-énergies	386 180,00	386 121,00	59,00
relogement de commerce "salon de thé Martine"	15 435,00	15 434,62	0,38
Relogement de commerce "Meinau marché"	28 588,00	28 587,92	0,08
Total intermédiaire			201 407,35
Total reliquats SIBAR			201 407,35

CUS Habitat			
Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Démolitin 24-26 avenue de Normandie	16 119,00	16 118,50	0,50
Construction 13 PLUS CD terrain 21	39 000,00	39 000,00	0,00
Construction 4 PLUS avenue de Gaulle Reichstett	12 000,00	12 000,00	0,00
Construction 2 PLUS avenue de Gaulle Reichstett	6 000,00	6 000,00	0,00
Construction 19 PLUS et 19 PLAI site Murhof	96 900,00	207 127,50	-110 227,50
Construction terrain 17 - 42 logements rue du Kritt	256 860,00	315 782,00	-58 922,00
Résidentialisation 184 logements secteur Corse T3	73 600,00	63 087,36	10 512,64
Total intermédiaire			-158 636,36
Total reliquats CUS Habitat			-158 636,36

Ville de Strasbourg			
Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Restructuration multi-accueil Canardière	152 912,00	152 911,72	0,28
Extérieurs pôle équipements	26 338,00	11 350,54	14 987,46
Total intermédiaire			14 987,74
Total reliquats Ville de Strasbourg			14 987,74

Redéploiements proposés

CUS Habitat					
Nouvelles opérations					
Opération	Coût d'opération maquette TTC	Coût d'opération réel TTC	Montant initial	Montant actualisé	Montant sollicité
Démolition 10 Imbs - 8 logements		412 321,82	0,00	0,00	0,00
Reconst de l'offre de 8 logements (4PLUS-4PLAI)		1 060 000,00	0,00	16 800,00	16 800,00
Restructuration 2-8 Imbs - 32 lgts (80 K€/lgt)		2 560 000,00	0,00	0,00	0,00
Réhab 2-4-6-8 Weeber- 5-7 Weeber- 10-12-14-16 Weeber- 21-23 Schulmeister - 1/3 Weebe		4 320 000,00	0,00	0,00	0,00
Résid2-8 Imbs et 1-3 Weeber - 48 lgts (30 K€/lgt)		384 000,00	0,00	0,00	0,00
Résid 2-4-6-8 Weeber- 5-7 Weeber- 10-12-14-16 Weeber- 21-23 Schulmeister (128 logemer		1 024 000,00	0,00	0,00	0,00
Playgroup		1 400 000,00	0,00	0,00	0,00
Total intermédiaire					16 800,00
Total redéploiements CUS Habitat					16 800,00

Baillleurs

Baillleurs

MO internes

	Total reliquats	Total redéploiements
SIBAR	201 407,35	0,00
CUS Habitat	-158 636,36	16 800,00
Ville de Strasbourg	14 987,74	0,00
TOTAL GENERAL	57 758,73	16 800,00

Identification des reliquats et propositions de redéploiement des subventions de l' **EUROMETROPOLE DE STRASBOURG** par maître d'ouvrage

Identification des reliquats

SIBAR			
Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Construction 5 PLUS 87 rue des Prés Lingolsheim	85 965,00	66 506,11	19 458,89
Construction 6 PLUS 87 rue des Prés Lingolsheim	115 920,00	86 935,48	28 984,52
Construction 15 PLUS 12 rue Klingenthal Cronembourg	57 168,00	57 165,00	3,00
Construction 8 PLUS 1 rue de l'Etang	66 409,00	42 680,00	23 729,00
Réhabilitation bâtiment C 24 logements	38 061,00	0,00	38 061,00
Réhabilitation bâtiment C1 - 67 logements	73 505,00	0,00	73 505,00
Réhabilitation bâtiments B, B1 - 100 logements	89 156,00	0,00	89 156,00
Total intermédiaire			272 897,41
Total reliquats SIBAR			272 897,41

CUS Habitat			
Reliquats - coûts prévisionnels réels			
Opération	Montant maquette	Subvention réelle	Reliquat
Démolition 33 avenue de Normandie	128 019,00	64 853,00	63 166,00
Démolition 24/26 avenue de Normandie	65 725,00	23 723,00	42 002,00
Construction terrain 4, 39 PLUS CD rue Hoepfner	254 590,00	254 592,00	-2,00
Construction 48 PLUS CD rue Weydmann terrain 7	308 709,00	308 709,50	-0,50
Construction 27 PLUS 6 rue du Rieth Strasbourg	152 253,00	152 252,50	0,50
MOS relogement	67 711,00	24 119,00	43 592,00
Total intermédiaire			148 758,00
Total reliquats CUS Habitat			148 758,00

Redéploiements proposés

CUS Habitat					
Nouvelles opérations					
Opération	Coût d'opération maquette TTC	Coût d'opération réel TTC	Montant initial	Montant actualisé	Montant sollicité
Démolition 10 Imbs - 8 logements		412 321,82	0,00	9 056,00	9 056,00
Reconst de l'offre de 8 logements (4PLUS-4PLA1)		1 060 000,00	0,00	44 963,00	44 963,00
Restructuration 2-8 Imbs - 32 lgts (80 K€/lgt)		2 560 000,00	0,00	100 000,00	100 000,00
Réhab 2-4-6-8 Weeber- 5-7 Weeber- 10-12-14-16 Weeber- 21-23 Schulmeister - 1/3 Weeb		4 320 000,00	0,00	267 636,00	267 636,00
Résid2-8 Imbs et 1-3 Weeber - 48 lgts (30 K€/lgt)		384 000,00	0,00		0,00
Résid 2-4-6-8 Weeber- 5-7 Weeber- 10-12-14-16 Weeber- 21-23 Schulmeister (128 logeme		1 024 000,00	0,00		0,00
Total intermédiaire					421 655,00
Total redéploiements CUS Habitat					421 655,00

	Total reliquats	Total redéploiements
SIBAR	272 897,41	0,00
CUS Habitat	148 758,00	421 655,00
TOTAL GENERAL	421 655,41	421 655,00

Ecart = Complément
-272 897,41
272 897,00
-0,41

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU-CANARDIERE 2006-2013

Avenant n° 6

- ANNEXE F-

Chiffres-clés de la Rénovation urbaine dans l'agglomération
strasbourgeoise



*Le prolongement de l'avenue de Normandie et ses voies en site propre
(Ville et Eurométropole de Strasbourg)*

Crédit photo Eurométropole / PRU/ Dorothee PARENT

Les projets de rénovation urbaine CUS
PRU Neuhof - Strasbourg (conv° ANRU)
PRU Meinau - Strasbourg (conv° ANRU)
PRU Hirondelles - Lingolsheim (conv° ANRU)
PRU Cronembourg - Strasbourg (conv° locale)
PRU HautePierre - Strasbourg (conv° ANRU)

Données générales				
	nb habitants		surface (ha)	
CUS	468 724	100%	31 510	100%
5 ZUS concernées par un PRU	42 075	9,0%	352	1,1%
5 PRU dont périmètre au-delà ZUS	53 400	11,4%	382	1,2%
Strasbourg	272 116	100%	7 803	100%
4 ZUS concernées par un PRU	40 340	14,8%	340	4,4%
4 PRU dont périmètre au-delà ZUS	52 000	19,1%	374	4,8%

*source INSEE - RP 2008 "population municipale" - **source SIG CIV / INSEE - RP 2006

Objectif général
- engager la transformation durable des quartiers à dominante d'habitat social et les intégrer à la dynamique de développement de l'agglomération
- pilotage par la CUS et les communes de Strasbourg et Lingolsheim de projets urbains sur 5 des 10 ZUS du territoire de la CUS

Données génériques prévisionnelles du programme de rénovation urbaine <small>(cumul des conventions ANRU et locale en cours)</small>	CUS		Strasbourg	
Nombre total d'opérations programmées :	497		451	
Coût prévisionnel total investissements publics (M€ TTC) :	839,82	100,0%	753,92	100,0%
dont (en M€)				
Bailleurs :	399,03	47,5%	341,73	45,3%
ANRU :	125,44	14,9%	113,64	15,1%
Ville et CUS :	155,02	18,5%	146,22	19,4%
Conseil Général 67 :	31,7	3,8%	29,6	3,9%
Conseil Régional Alsace :	19,44	2,3%	16,94	2,2%
Union Européenne :	3,64	0,4%	3,64	0,5%
Caisse des Dépôts :	1,69	0,2%	1,62	0,2%
Autres :	55,61	6,6%	53,61	7,1%
incidence FCTVA :	48,3	5,8%	46,92	6,2%

Avancement financier global du programme de rénovation urbaine au 01/12/2014 <small>(cumul des conventions ANRU et locale en cours)</small>	CUS		Strasbourg	
Dépenses engagées (montants des marchés et/ou délibérations passés)	689,07	82,0%	635,469	84,3%
Dépenses facturées	631,06	75,1%	577,46	76,6%

CUS - avancement du programme d'opérations au 01/12/2014 <small>(cumul des conventions ANRU et locale en cours)</small>					
	prévues conventions	engagées		dont achevées	
Nb total d'opérations	499	470	94%	388	78%
Programme détaillé					
- démolition logements sociaux	2 157	1 996	93%	1 925	89%
- construction logements sociaux	2 359	2 105	89%	1 843	78%
_ dont locatifs sociaux sur site	1 155	1 137	98%	1 084	94%
_ dont locatifs sociaux hors site	1 204	968	80%	759	63%
- construction logements en accession	2 611	2 226	85%	1 551	59%
- construction logements locatifs libres (AFL)	237	171	72%	64	27%
- réhabilitation logements sociaux	4 274	4 035	94%	3 785	89%
- résidentialisation logements sociaux	5 609	5 561	99%	4 796	86%
- voiries et cheminements réam/créés (nb)	108	102	94%	88	81%
- parcs, squares, places réam/créés (nb)	46	45	98%	36	78%
- équipements rénovés ou créés (nb)	63	61	97%	51	81%
- locaux d'activités réam/créés (m ² surf comm)	115 796	115 796	100%	85 806	74%

Strasbourg - avancement du programme d'opérations au 01/12/2014 <small>(cumul des conventions ANRU et locale en cours)</small>					
	prévues conventions	engagées		dont achevées	
Nb total d'opérations	450	432	96%	350	78%
Programme détaillé					
- démolition logements sociaux	1 738	1 738	100%	1 667	96%
- construction logements sociaux	1 940	1 847	95%	1 585	82%
_ dont locatifs sociaux sur site	1 004	986	98%	933	93%
_ dont locatifs sociaux hors site	936	861	92%	652	70%
- construction logements en accession	2 567	2 222	87%	1 547	60%
- construction logements locatifs libres (AFL)	207	171	83%	64	31%
- réhabilitation logements sociaux	4 274	4 035	94%	3 785	89%
- résidentialisation logements sociaux	5 300	5 252	99%	4 487	85%
- voiries et cheminements réam/créés (nb)	99	95	96%	81	82%
- parcs, squares, places réam/créés (nb)	44	43	98%	35	80%
- équipements rénovés ou créés (nb)	58	56	97%	46	79%
- locaux d'activités réam/créés (m ² surf comm)	114 996	114 996	100%	85 006	74%

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU-CANARDIERE 2006-2013

Avenant n° 6

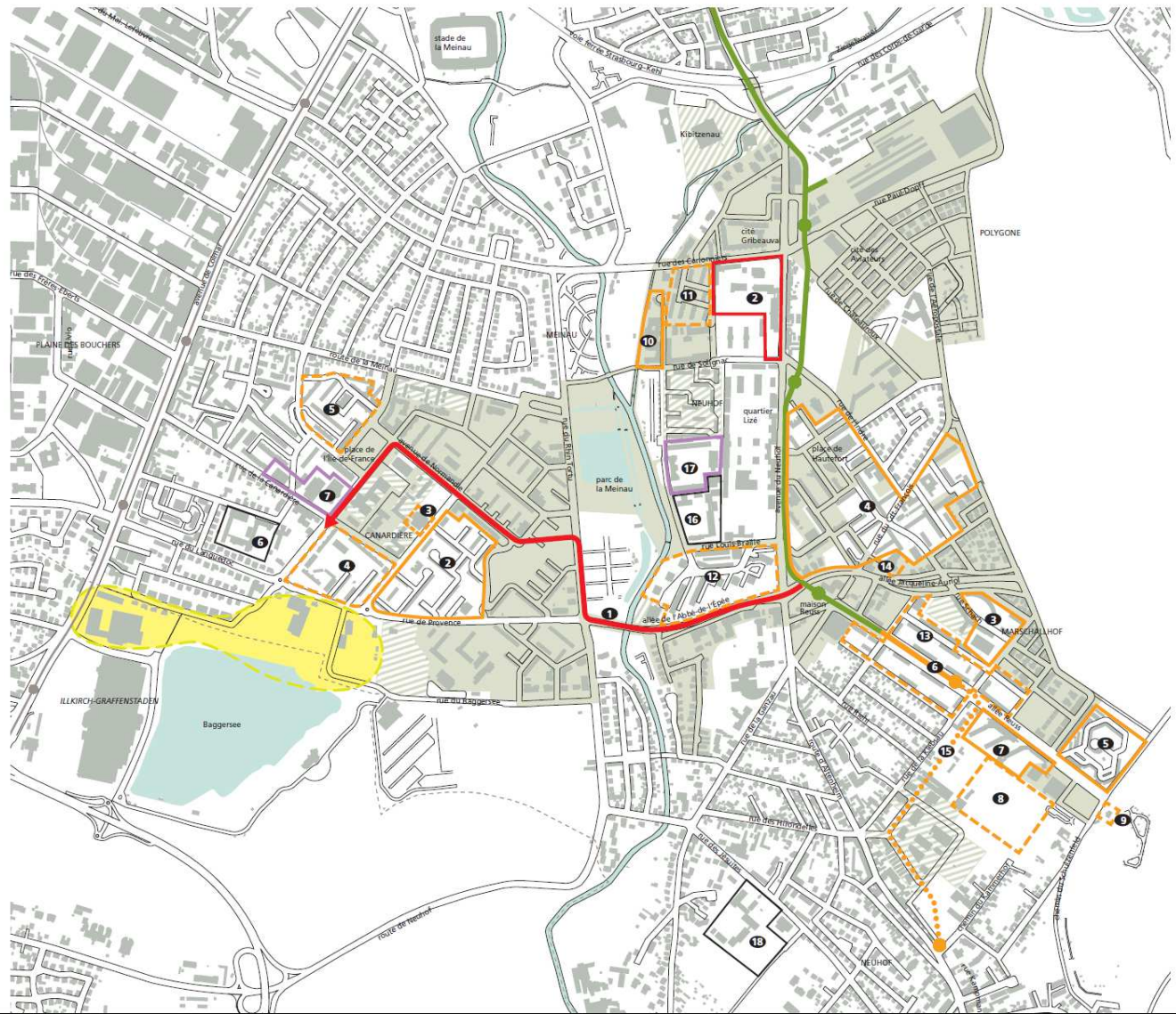
- ANNEXE G-
Cartographies des perspectives NPNRU Neuhof-Meinau
(démarche de PSL)



Réhabilitation – résidentialisation secteur Corse

Crédits photos Eurométropole / Dorothee Parent

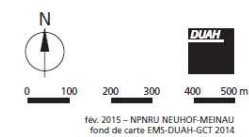
EBAUCHE



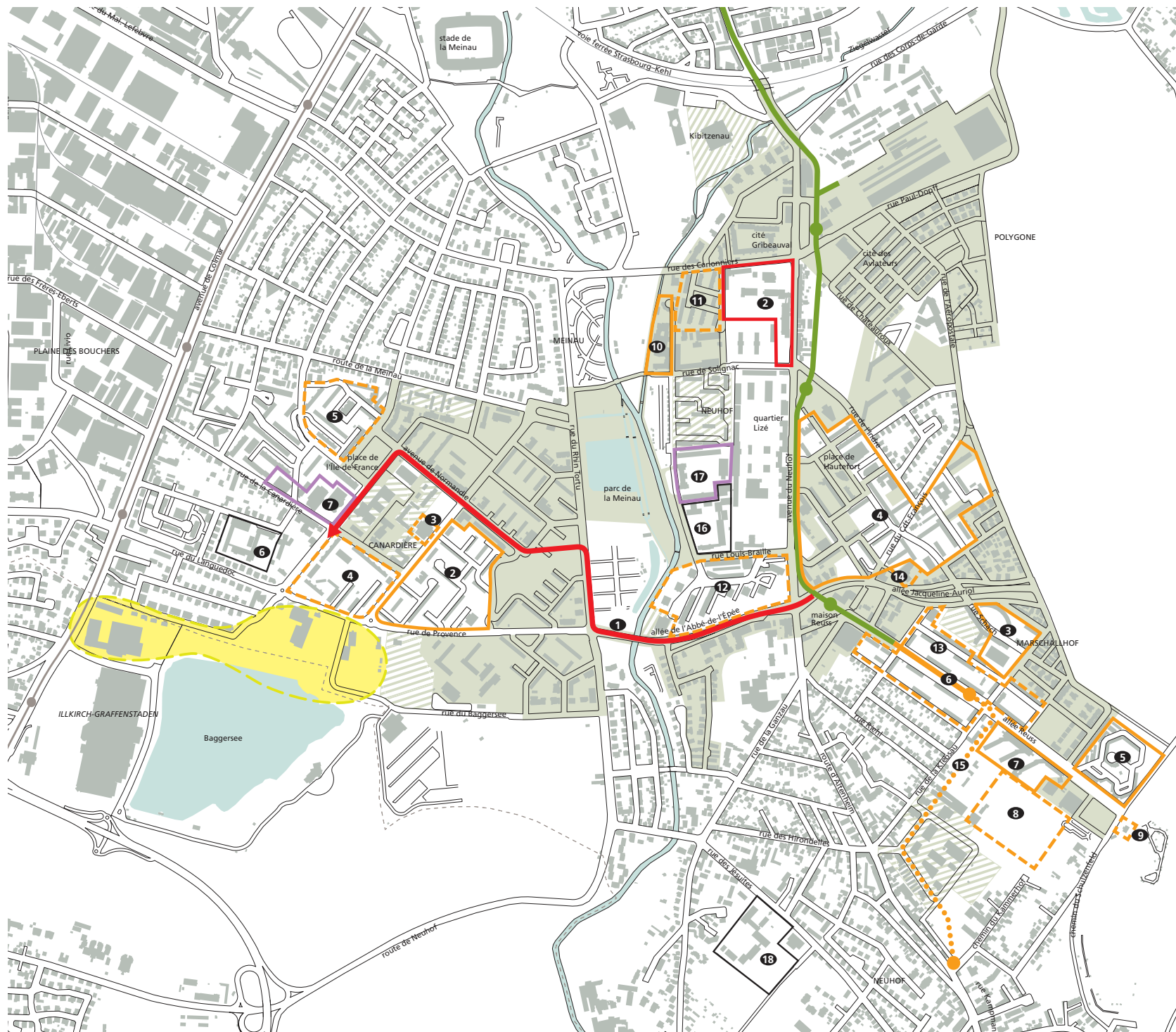
- opportunité / potentiel de mutation
- opération prioritaire proposée pour le NPNRU
- autre opération souhaitable pour le NPNRU
- sujet ou opération pouvant émerger entre 2015 et 2021
- secteur à enjeux
- ← projet de BHS
- secteurs traités dans le cadre de la convention ANRU 2005-2016
- TCSF réalisé entre 2005 et 2013
- secteurs traités hors convention ANRU

- NEUHOF**
- 1 BHS
 - 2 hôpital Lyautey
 - 3 secteur Marschallhof
 - 4 secteur Hautefort
 - 5 cité Moulin-Clainchard
 - 6 extension tramway T.1
 - 7 groupe scolaire Reuss
 - 8 stade Walter (athlétisme)
 - 9 CLJ
 - 10 groupe scolaire Ziegelwasser
 - 11 cité Solignac
 - 12 cité Macon
 - 13 cité Reuss
 - 14 MIDE
 - 15 extension tramway T.2
 - 16 collège Solignac
 - 17 IUFM
 - 18 collège du Stockfeld

- MEINAU**
- 1 BHS
 - 2 secteur Weber
 - 3 gymnase Schulmeister
 - 4 secteur Languedoc-Bourgogne
 - 5 secteur Champagne
 - 6 collège Lezay-Marnésia
 - 7 pôle commercial-services Bourgogne-Canardière



fév. 2015 – NPNRU NEUHOF-MEINAU
 fond de carte EMS-DUAH-GCT 2014



- opportunité / potentiel de mutation
- opération prioritaire proposée pour le NPNRU
- autre opération souhaitable pour le NPNRU
- sujet ou opération pouvant émerger entre 2015 et 2021
- secteur à enjeu
- ← projet de BHNS

- secteurs traités dans le cadre de la convention ANRU 2005-2016
- TCSP réalisé entre 2005 et 2013
- secteurs traités hors convention ANRU

NEUHOF

- 1 BHNS
- 2 hôpital Lyautey
- 3 secteur Marschallhof
- 4 secteur Hautefort
- 5 cité Moulin-Clainchard
- 6 extension tramway T.1
- 7 groupe scolaire Reuss
- 8 stade Walter (athlétisme)
- 9 CLJ
- 10 groupe scolaire Ziegelwasser
- 11 cité Solignac
- 12 cité Macon
- 13 cité Reuss
- 14 MIDE
- 15 extension tramway T.2
- 16 collège Solignac
- 17 IUFM
- 18 collège du Stockfeld

MEINAU

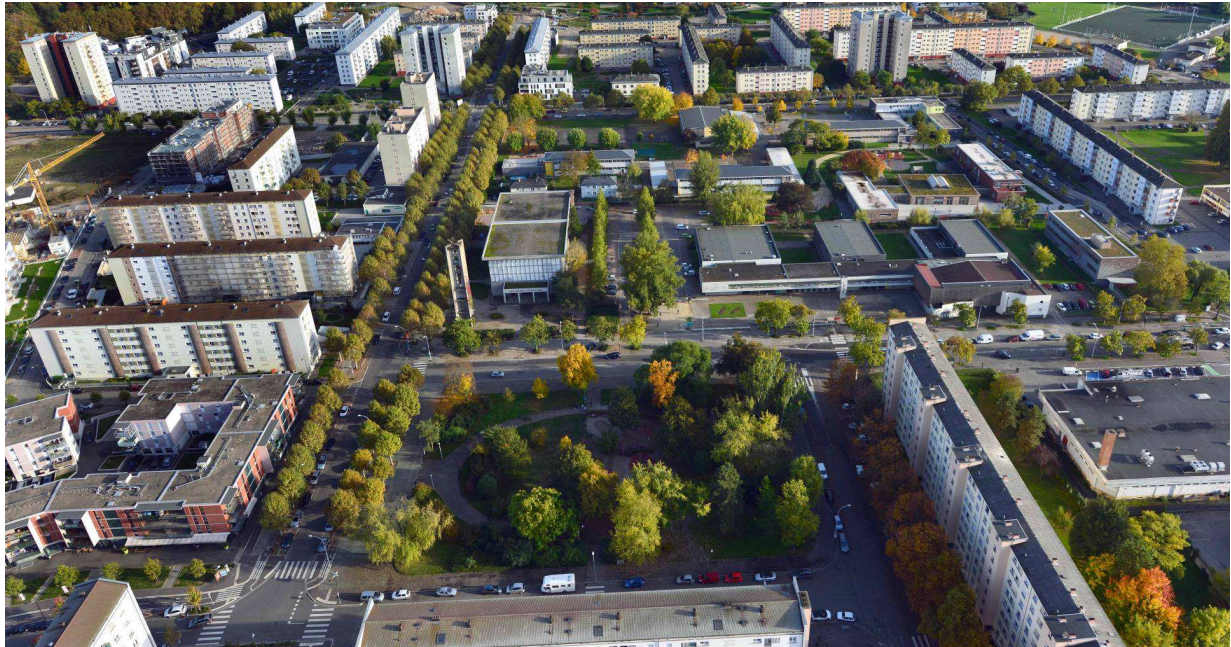
- 1 BHNS
- 2 secteur Weber
- 3 gymnase Schulmeister
- 4 secteur Languedoc-Bourgogne
- 5 secteur Champagne
- 6 collège Lezay-Marnésia
- 7 pôle commercial-services Bourgogne-Canardière



PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA MEINAU-CANARDIERE 2006-2013

Avenant n° 6

- ANNEXE H-
Données socio-démographiques secteur Weeber-Imbs
(IRIS Schulmeister)



La place de l'Île-de-France

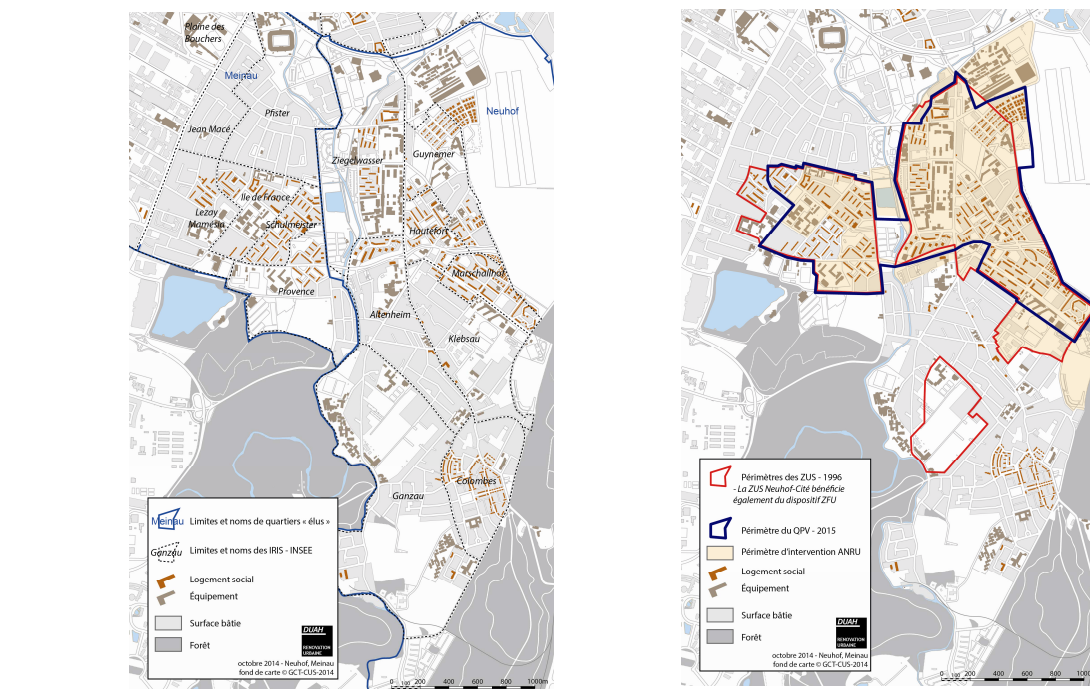
Crédits : Eurométropole / PRU/ MRW 2014

Données socio-démographiques - secteur Weeber-Imbs (Meinau)

Le secteur dit « Weeber Imbs », sur lequel porte principalement le redéploiement des opérations dans le cadre de l'avenant de sortie à la convention ANRU Meinau, est le dernier secteur en cœur du quartier de la Canardière à ne pas avoir fait l'objet d'intervention urbaine. Les données synthétisées ci-après visent à apporter un regard sur les éléments saillants de la situation actuelle du secteur, en s'appuyant sur l'« Atlas thématique et recueil d'indicateurs des 13 QPV de Strasbourg ».

Zonages - rappel préliminaires

- Le secteur Weeber-Imbs est totalement compris dans l'IRIS¹ « Schulmeister » et représente près de la moitié de sa superficie.
Le secteur Hoepffner-Loucheur, au Nord de l'IRIS, a fait l'objet d'une intervention importante dans le cadre du PRU, notamment en termes de démolition et de diversification de l'habitat. En 2011, année de référence des données INSEE disponibles, les 1^{ères} opérations de démolition étaient déjà engagées voire réalisées (démolition tour 2 Hoepffner, relogements démolition partielle rue Schulmeister) ; de ce fait les données moyennes de l'IRIS sont probablement « tirées par le haut » par le secteur ayant bénéficié du 1^{er} programme de rénovation urbaine.
- Suite à la réforme de la géographie prioritaire effective au 1/01/2015, le secteur reste inscrit dans les territoires prioritaires du territoire de l'Eurométropole (QPV Neuhof-Meinau), qui ont été fixés au niveau national sur la base d'un critère unique de bas-revenu.
- Par ailleurs, ce territoire est également au cœur de la ZSP Neuhof-Meinau, instaurée en 2012.

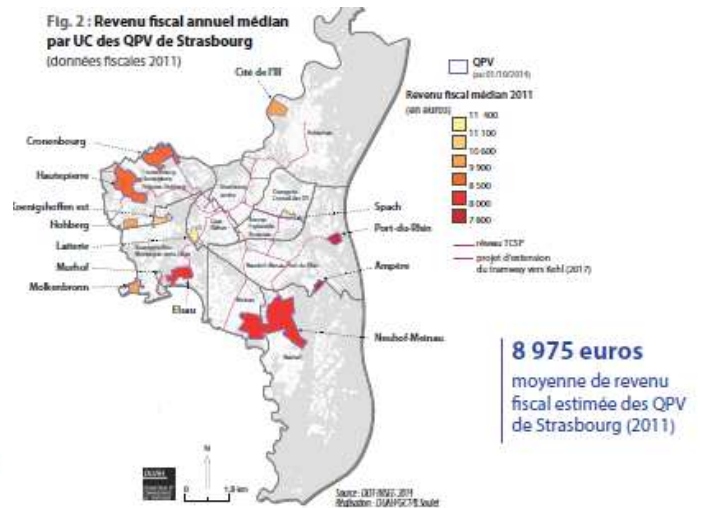
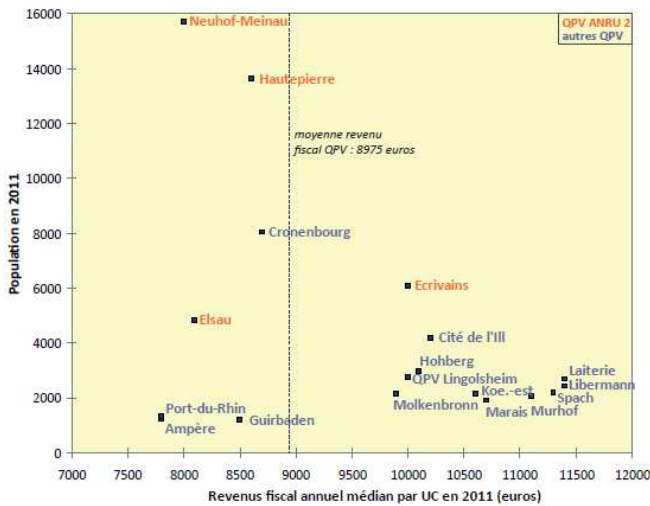


¹ Découpage IRIS INSEE : brique de base pour la diffusion des données infra-communales (INSEE / CAF / CPAM / DGFiP) ; petit quartier d'environ 2000 habitants

Revenus

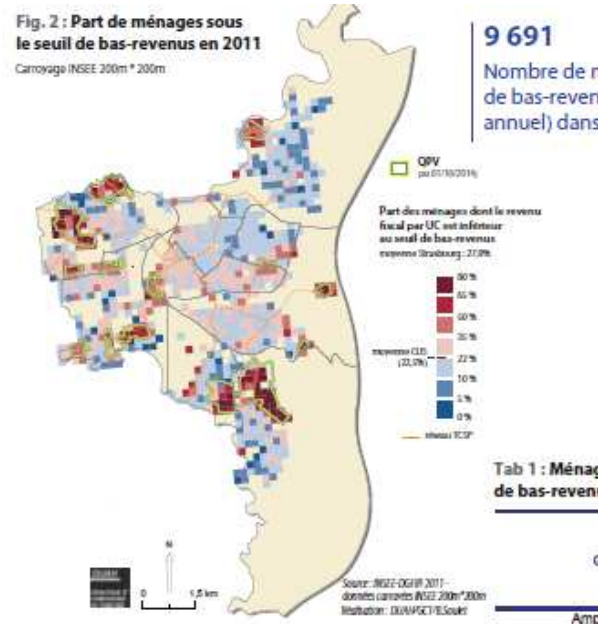
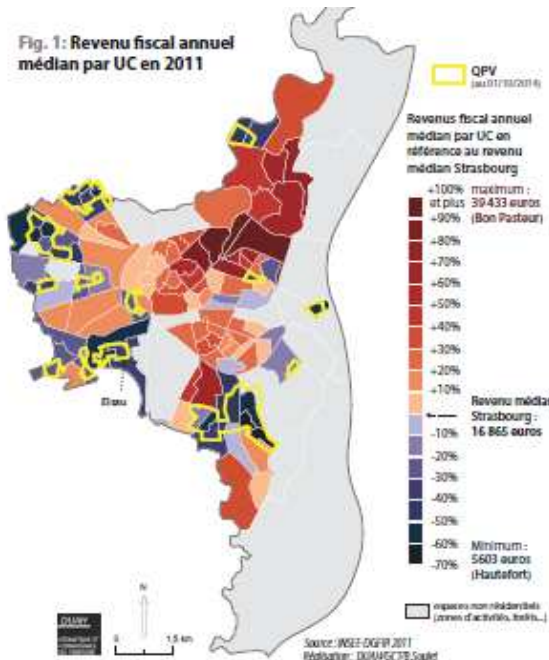
Dans le cadre de la réforme de la géographie prioritaire, l'Etat a retenu comme seul et unique critère d'analyse de la précarité des territoires le seuil de bas revenu (soit un revenu fiscal médian par UC inférieur ou égal à 11 500€ (60% du revenu fiscal national) en 2011).

- L'Eurométropole compte 18 QPV, avec une moyenne de 8 975 € de revenu fiscal médian, pour une population totale de plus de 77 000 habitants. Le QPV Neuhof Meinau comprend le plus grand nombre d'habitants et le 2^{ème} revenu fiscal médian le plus bas (8 000 €), après le QPV du Port du Rhin (7 800€).



- Au sein du nouveau QPV unique, les revenus les plus faibles s'observent au coeur du secteur Neuhof-Cités. Toutefois, l'IRIS Schulmeister, avec un revenu fiscal annuel médian de 7 329 € présente un écart de plus de 50% par rapport à la moyenne strasbourgeoise (16 865 €), comme les IRIS Guynemer (7 959 €), Marschallhof (6 589 €) ou Hautefort (5 603 €) au Neuhof.

Les données à l'échelle du carroyage mettent en évidence une concentration des bas revenus sur le secteur Weeber-Imbs notamment.

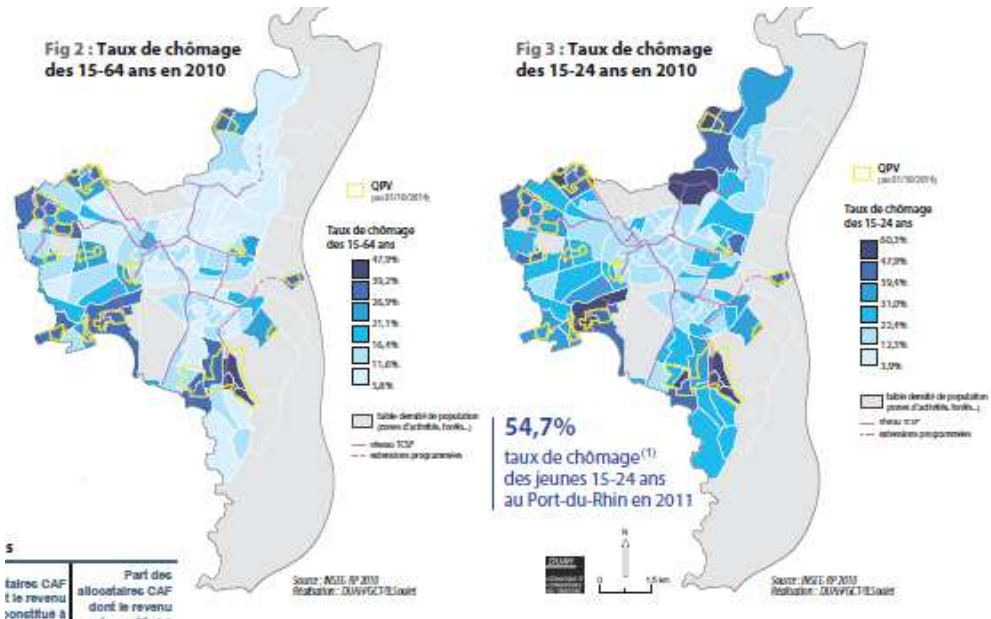


Tab 1 : Ménage de bas-reven

Chômage et précarité sociale

- En 2011, le taux de chômage des 15-64 ans dans les IRIS QPV est supérieur de 11,7 points au taux moyen de Strasbourg : 28,9 % contre 17,2 %. Celui des 15-24 ans est de 41,8 % en moyenne des QPV contre 29,1 % à Strasbourg.

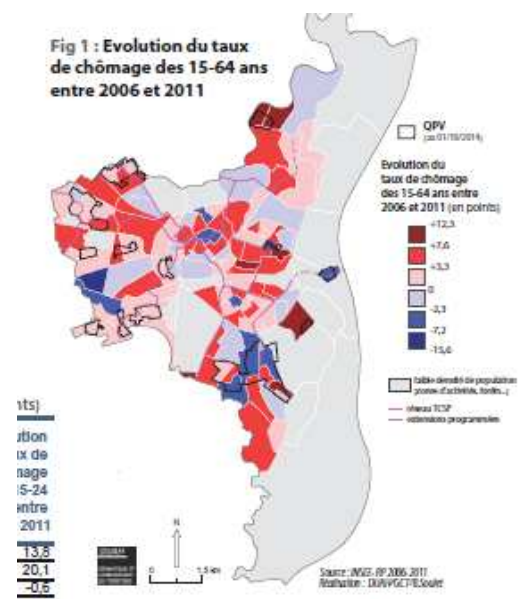
En moyenne, pour la partie Meinau du QPV Neuhof-Meinau², le taux de chômage des 15-64 ans est de 29,6 % et celui des 15-24 ans est de 42,2 %. Néanmoins, au sein de ce territoire, l'IRIS Schulmeister présente des signes de précarité plus forts : avec notamment 41% de taux de chômage pour les 15-64 ans et 51,5 % pour les 15-24 ans.



- Entre 2006 et 2011, les territoires des QPV ont connu en moyenne une croissance du taux de chômage des 15/64 ans (+1,9 points) très légèrement inférieure à celle observée en moyenne à Strasbourg (+2 points). Mais les dynamiques de chômage diffèrent largement selon les QPV et les sous-secteurs au sein des QPV.

Ainsi, les quartiers ayant bénéficié d'un projet de rénovation urbaine ont eu une progression nettement inférieure à la hausse moyenne des QPV : Neuhof (+0,8), Cronembourg (+1,2), Meinau-Canardière (+1,3). Cette situation reflète l'impact de la première vague de démolitions et de reconstructions qui avait été réalisée jusqu'en 2011, et les variations locales intra-quartier sont importantes : à la Meinau entre 2006 et 2011, -4,1 points sur l'IRIS Provence (diversification engagée et 1^{ères} opérations livrées), + 2,4 points sur l'IRIS Ile-de-France (1^{ères} opérations de démolition de la SIBAR) et + 3,4 points sur l'IRIS Schulmeister malgré les 1^{ères} opérations de démolition de CUS Habitat sur le secteur Hoepffner-Loucheur.

- En complément de l'indicateur de « bas revenus » défini par l'Etat, la collectivité a développé une approche en vue de confirmer les caractéristiques des quartiers prioritaires à travers une analyse croisée de la « précarité sociale des habitants »

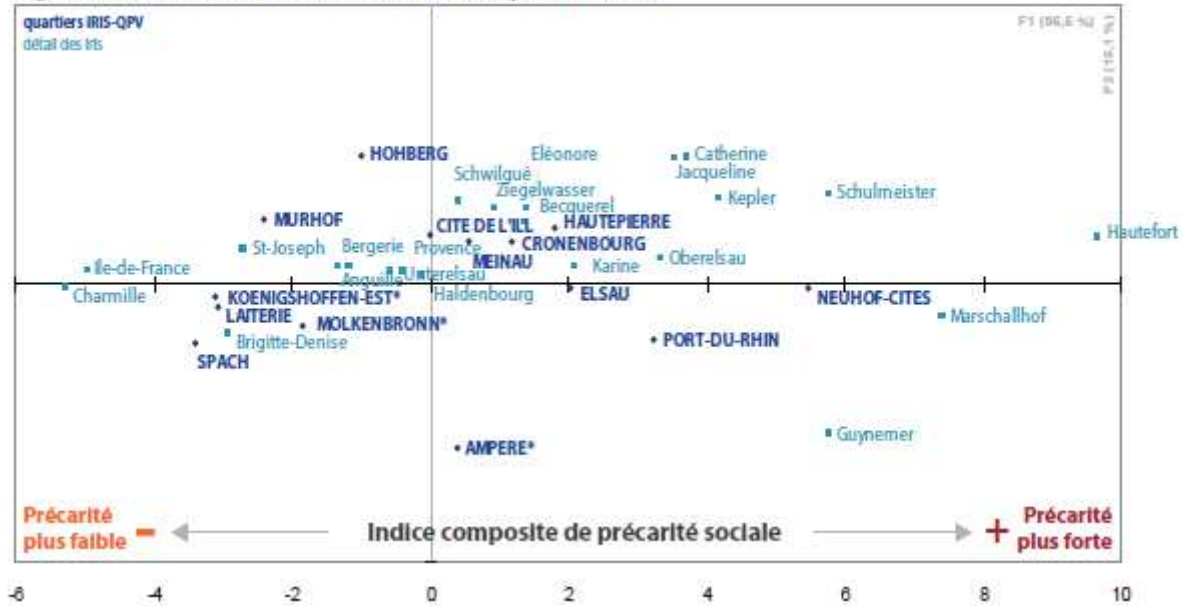


² sur les 3 IRIS qui sont couverts par le QPV Neuhof-Meinau sur le territoire de la Meinau

selon un indice composite qui est produit à partir d'une ACP (analyse en composantes principales) qui synthétise l'information de 10 variables sociales³. Cette analyse permet de hiérarchiser les QPV et les IRIS qui les composent, et met en évidence la forte différenciation interne de certains quartiers en termes de niveaux de précarité.

L'IRIS Schulmeister présente le même niveau de précarité que le territoire du Neuhof-Cités en moyenne et que l'IRIS Guynemer en particulier.

Fig 1 : Positions relatives des IRIS-QPV sur un axe de précarité sociale



³ Revenu fiscal médian par UC (sources fiscales 2011), premier quartile du revenu fiscal par UC (DGFIP 2011), part des ménages sous le seuil de bas revenus (sources fiscales 2010), part des HLM dans les résidences principales (INSEE RP 2010), taux de chômage des 15-64 ans (INSEE RP 2011), part des ouvriers dans les actifs occupés (INSEE RP 2010), part des 15 ans et plus non scolarisés sans diplômes (INSEE RP 2010), part des allocataires CAF dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales (CAF 2013), taux de couverture CMUC en 2013 (CPAM 2013).

IRIS	IRIS	Taux de chômage 15-64 ans 2011	Taux de chômage 15-24 ans 2011	Taux de chômage 15-64 ans 2006	Taux de chômage 15-24 ans 2006	Evolution taux de chômage 15-64 ans 2006-2011 (en points)	Evolution taux de chômage 15-24 ans 2006-2011 (en points)
674822602	Ile-de-France	15,8%	27,8%	13,5%	19,7%	2,4	8,1
674822702	Schulmeister	41,0%	51,5%	37,6%	47,3%	3,4	4,2
674822703	Provence	29,0%	42,6%	33,1%	38,6%	-4,1	4,0

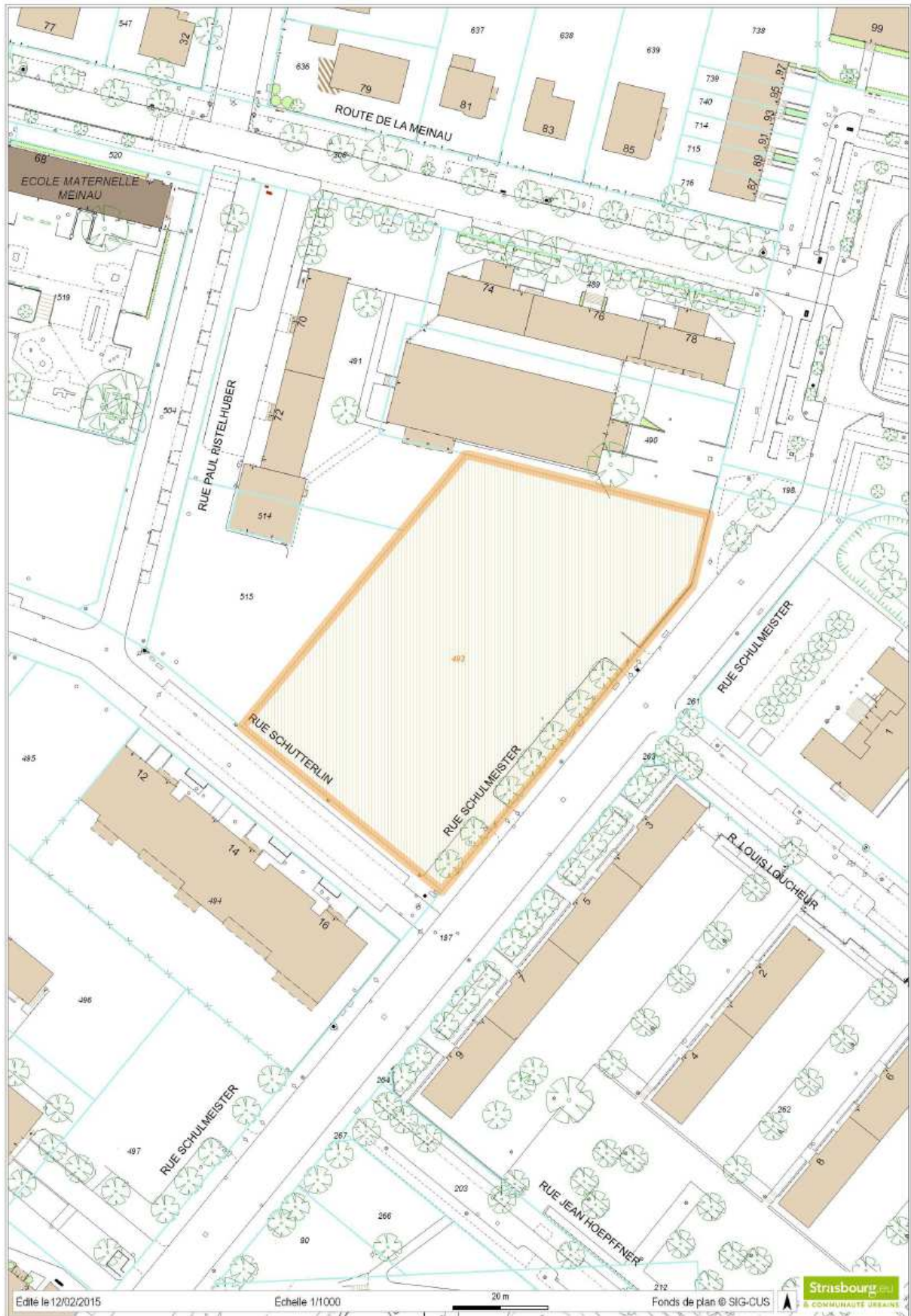
**PROJET DE RENOVATION URBAINE
DE LA MEINAU-CANARDIERE
2006-2013**

Avenant n° 6

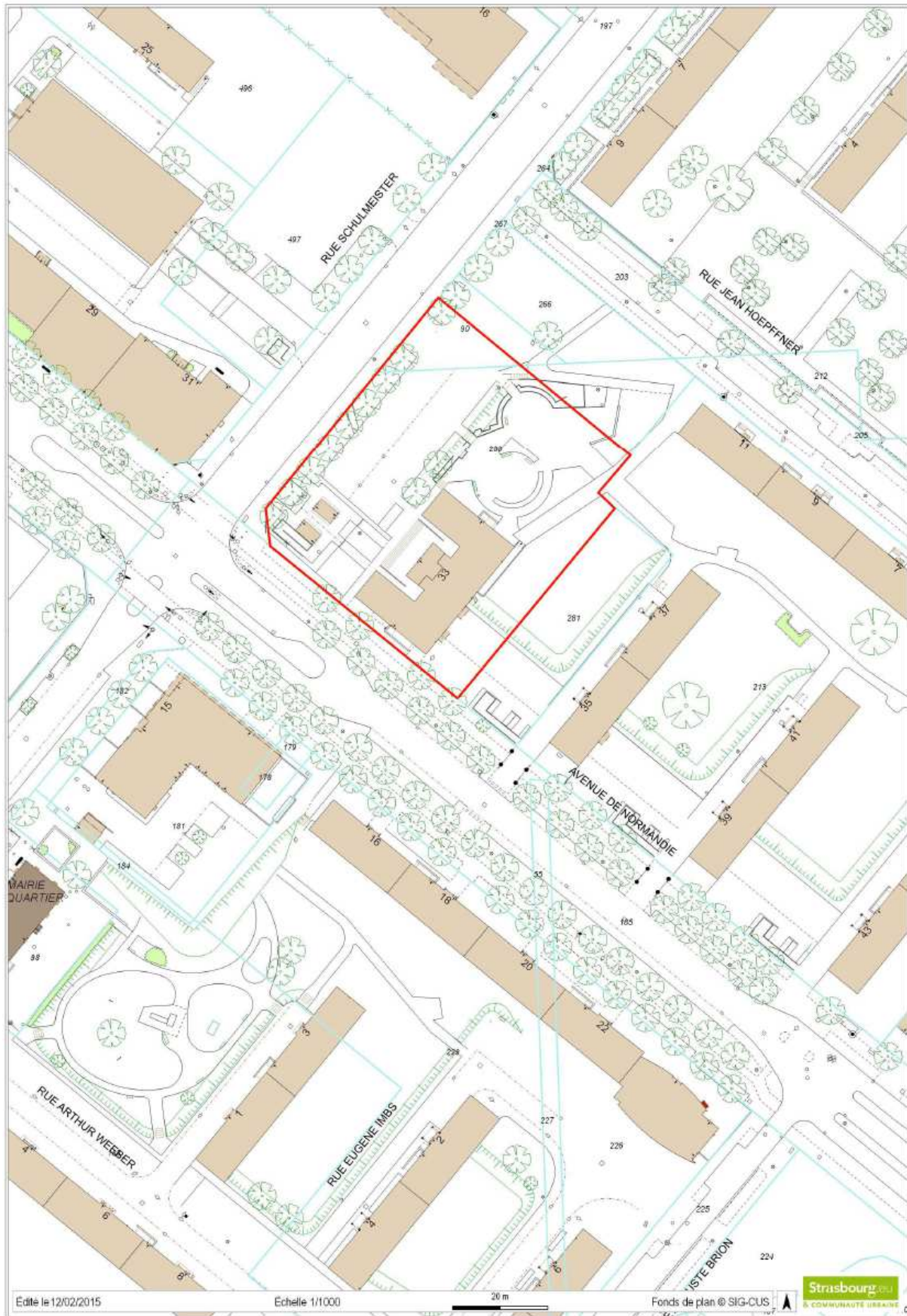
- ANNEXE I -

Plan de situation des opérations des terrains n° 14 et n° 22
figurant à l'article 5.6 de l'avenant de sortie

Terrain n° 14



Terrain n° 22



**PROJET DE RENOVATION URBAINE
DE LA MEINAU-CANARDIERE
2006-2013**

Avenant n° 6

- ANNEXE J-
Prescriptions urbaines Verdier Tappia / Eliane Houillon

SECTEUR WEEBER - IMBS // tranche 1

NOTE DE SECTEUR ET PRESCRIPTIONS





SOMMAIRE

SECTEUR WEEBER - IMBS // tranche 1

NOTE DE SECTEUR

plan-guide	/ page 04
espace public+privé - assiettes d'opérations	/ page 06
bâti et annexes	/ page 07
accès et stationnement	/ page 08
gestion des remblais	/ page 09
trame paysagère	/ page 10
phasage envisagé	/ page 11

PRESCRIPTIONS

Espaces publis - profils	/ page 12
Espaces publis - les rues	/ page 14
Espaces publis - le square	/ page 16
Résidentialisations - Trame paysagère et plantations	/ page 18
Résidentialisations - Biodiversité	/ page 21
Résidentialisations - Ilot Sud	/ page 22
Résidentialisations - Ilot Nord	/ page 24
Résidentialisations - Traitement des limites	/ page 26
Résidentialisations - Stationnement	/ page 28
Résidentialisations - Espaces de convivialité	/ page 29
Résidentialisations - Mobilier déchets	/ page 30
Résidentialisations - Cheminements et accès	/ page 31



situation existante

résidentialisation
1-3 Weeber + 2-8 Imbs

démolition 10 Imbs

réhabilitation bâtiments

résidentialisation
2-8 Weeber+ 21-23 Schulm. + 5-7 et 10-16 Weeber



PLAN-GUIDE tranche 1

requalification
square existant

élargissement/requalification
rue Weeber

élargissement rue Brion

prolongement rue Weeber

DEMOLITIONS

- > 10 IMBS : maillage de voies (rue Weeber continue) de la rue Schulmeister à la rue Brion / square de la Peupleraie
- _ouverture du quartier aujourd'hui "cloisonné"
- _résidentialisation des îlots à une échelle de projet pertinente
- _liaison Est/Ouest (square Peupleraie / îlot équipement) renforcée dès la tranche 1

REHABILITATION DES BÂTIMENTS

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

- > élargissement/requalification rue Weeber (Ouest-Est) + bouclage jusqu'à la rue Brion
- _profil largeur 14,70 m / stationnement bi-latéral et plantations
- _rétrocession domaine public à terme

- > prolongement rue Weeber (Nord-Sud) + liaison avec rue Weeber Nord
- _profil largeur 13,00 m / stationnement bi-latéral planté
- _rétrocession domaine public à terme

- > requalification square existant rue Weeber (parcelle reconfigurée pour résidentialisations)
- + liaison avec avenue de Normandie cheminement piéton
- _surface environ 1400 m²

- > élargissement rue Brion -entre rue Imbs actuelle et rue Weeber prolongée pour passage double sens vers le Sud

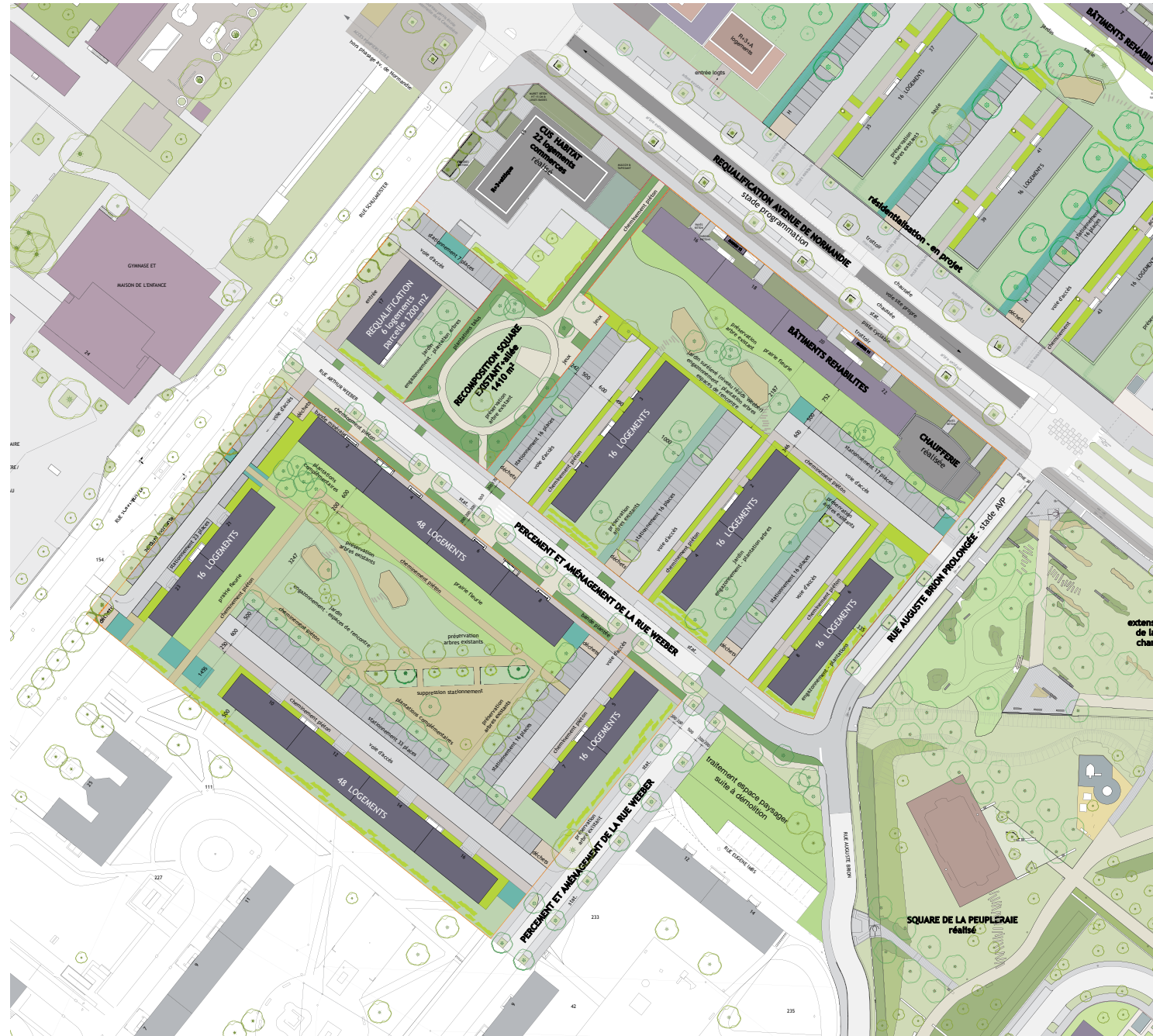
RESIDENTIALISATIONS

- > résidentialisation 1-3 Weeber + 2-8 Imbs dans l'esprit du projet proposé sur l'avenue de Normandie (35-45)
- _même configuration d'implantation et de desserte
- _renforcer la cohérence sur l'ensemble du secteur

- > résidentialisation 2-8 Weeber+ 21-23 Schulm. + 5-7 et 10-16 Weeber dans la logique de valorisation d'une cour paysagée
- _préservation des accès
- _recomposition du stationnement et suppression au cœur de la cour
- _valorisation paysagère

- > traitement d'attente du terrain libéré par la démolition du 10 Imbs devant le 12-14 Imbs avant démolition tranche ultérieure

- > résidentialisation mairie de quartier - bureau de police en 6 logements // PLAN GUIDE LONG TERME

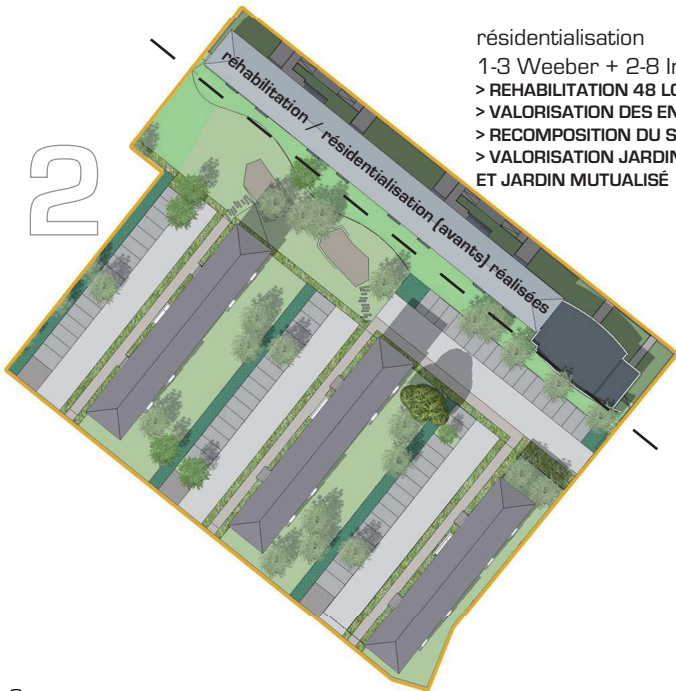


PLAN GUIDE - 1/1500°

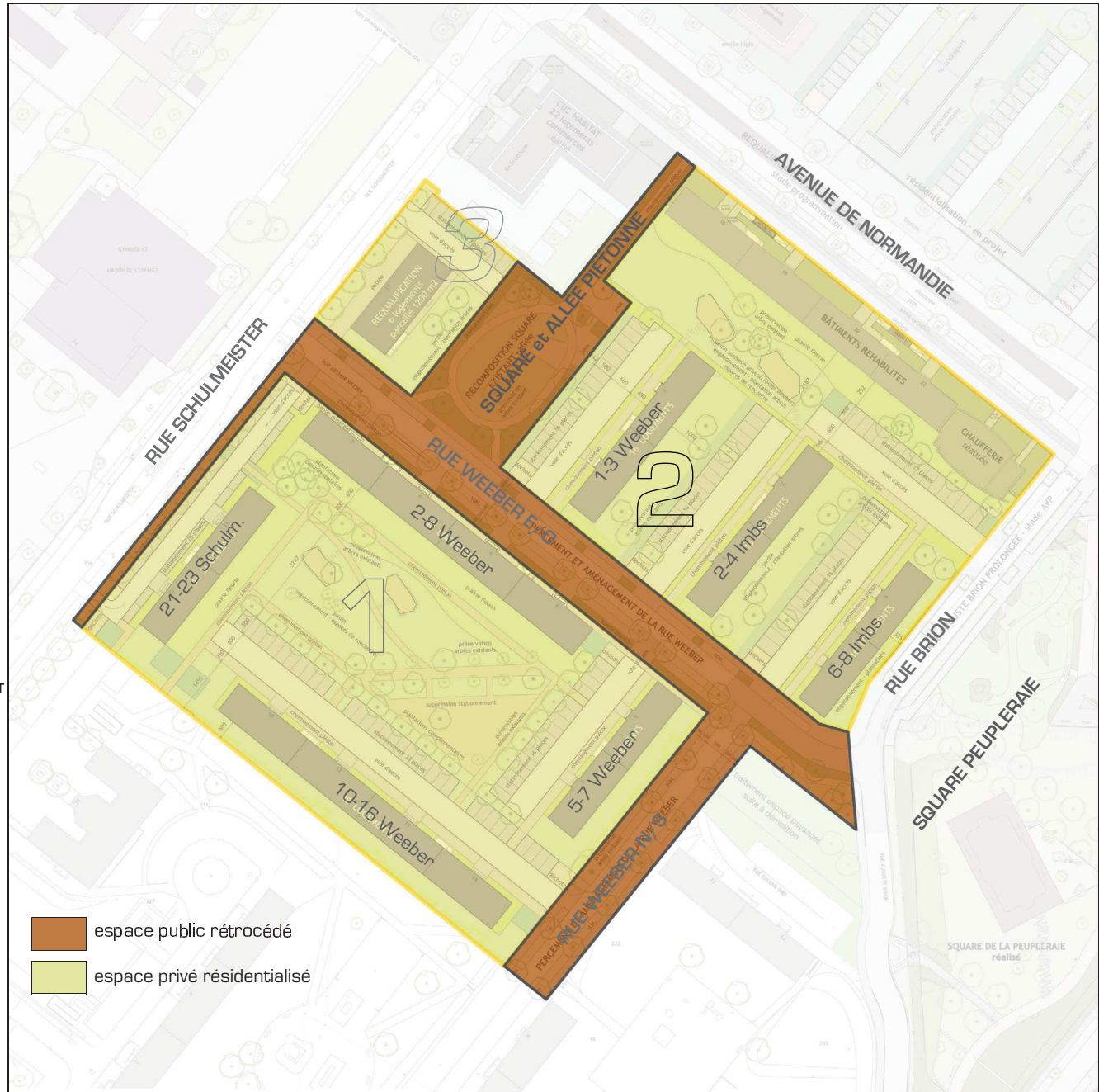




résidentialisation
 2-8 Weeber + 21-23 Schuim.
 + 5-7 + 10-16 Weeber
 > REHABILITATION 128 LOGEMENTS
 > VALORISATION DES ENTRÉES
 > RECOMPOSITION DU STATIONNEMENT
 > VALORISATION COURS PAYSAGÉE



résidentialisation
 1-3 Weeber + 2-8 Imbs
 > REHABILITATION 48 LOGEMENTS
 > VALORISATION DES ENTRÉES
 > RECOMPOSITION DU STATIONNEMENT
 > VALORISATION JARDINS ARRIERES
 ET JARDIN MUTUALISÉ



PLAN DES DOMANIALITÉ ET DES ILOTS RÉSDENTIALISÉS - 1/1500°

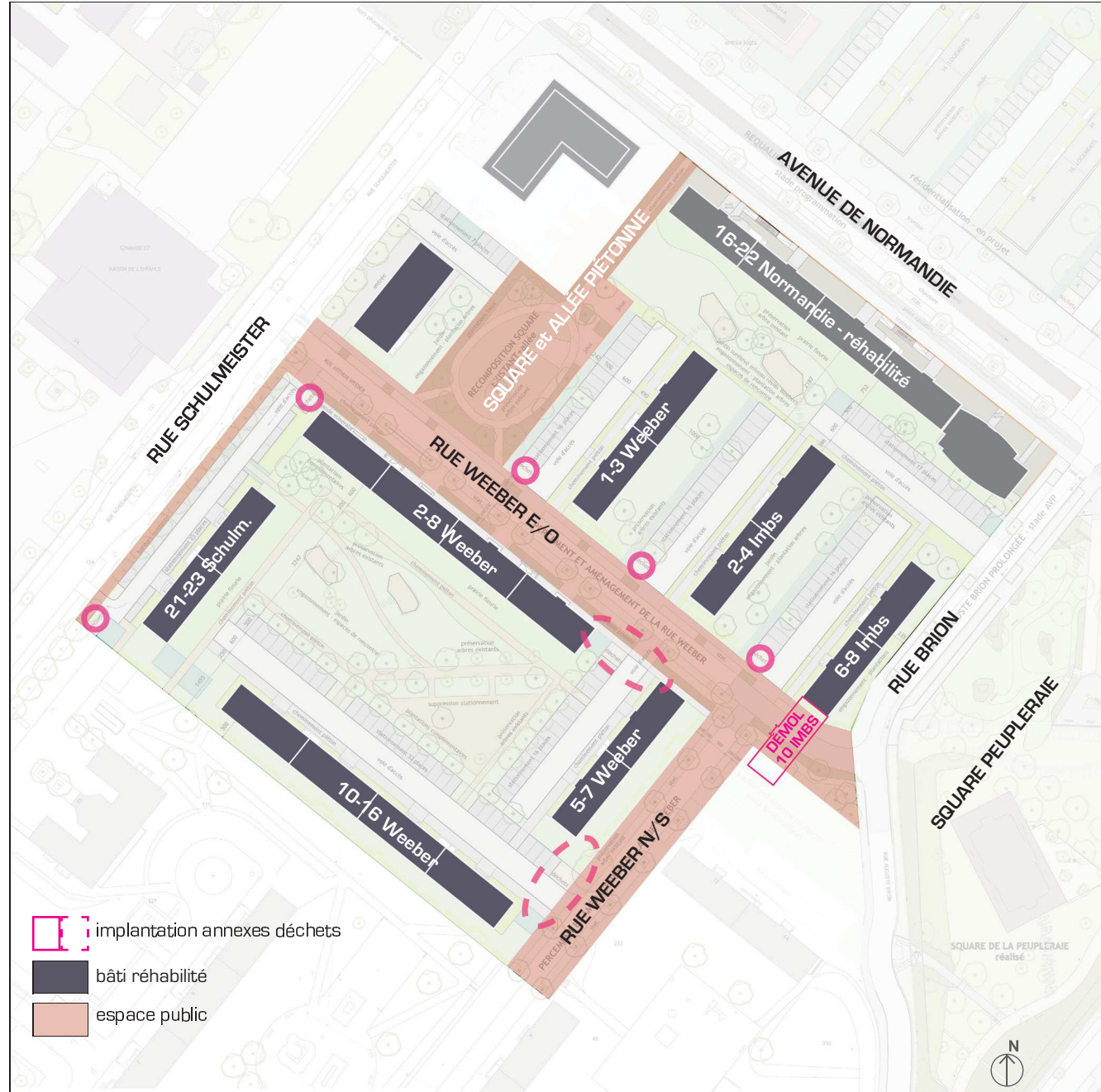




façade avant du 2-8 Weeber



6-10 Imbs aujourd'hui (démolition prévue cage d'escalier droite)



PLAN DES DEMOLITIONS, RÉHABILITATIONS ET IMPLANTATIONS ANNEXES DECHETS - 1/1500°

**GESTION DU STATIONNEMENT
TRANCHE 1**

> EXISTANT

- immeubles concernés
16-22 Normandie
2-4/6-10 Imbs
1-3/5-7/2-8/10-16 Weeber
21-23 Schulmeister
= 232 logements

- stationnement
places existantes : 158
places "utilisées" (moyenne des relevés effectués) : 75
= 0,68 place/logt existante
= 0,32 place/logt relevée

**A TITRE INDICATIF, EN FONCTION DE L'HYPOTHÈSE DE
FAISABILITÉ RÉALISÉE**

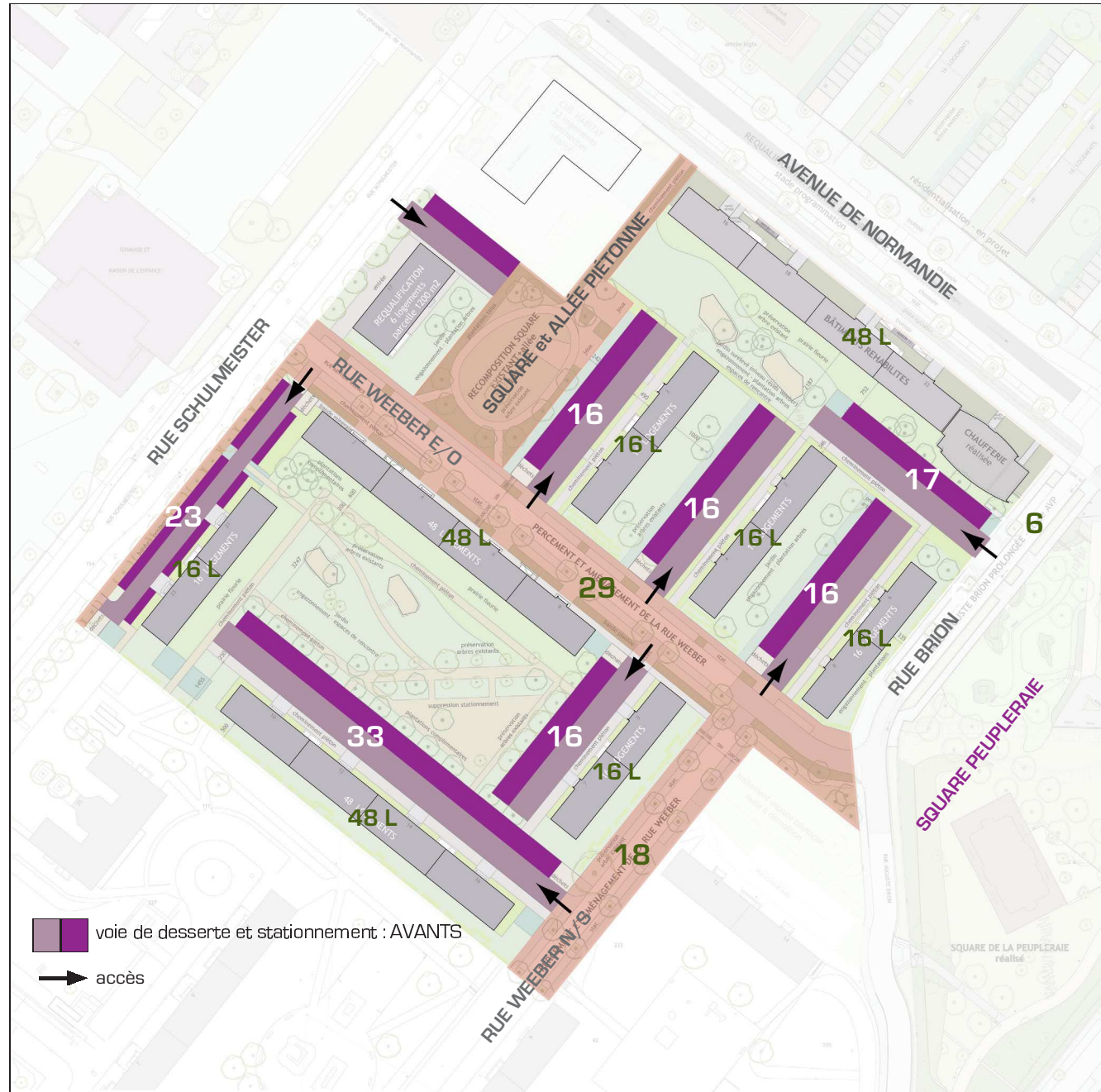
> PROJET

- immeubles concernés
16-22 Normandie
2-4/6-8 Imbs [demol. 10]
1-3/5-7/2-8/10-16 Weeber
21-23 Schulmeister
= 224 logements

- stationnement
places privées : 137 (avec arrière 16-22 Norm.)
= 0,61 place/logt esp. privé

places publiques : 53

> rue Weeber EO (29 places)
> rue Weeber NS (18 places)
> rue Brion (6 places)
NC avenue Normandie
= 190 places TOTAL
= 0,84 place/logt esp. public + privé



PLAN DES ACCÈS ET DES SECTEURS DE STATIONNEMENT - 1/1500°





1-3 weeber + 2-4 imbs :
jardin arriere en creux + plateforme accès et stat. à agrandir



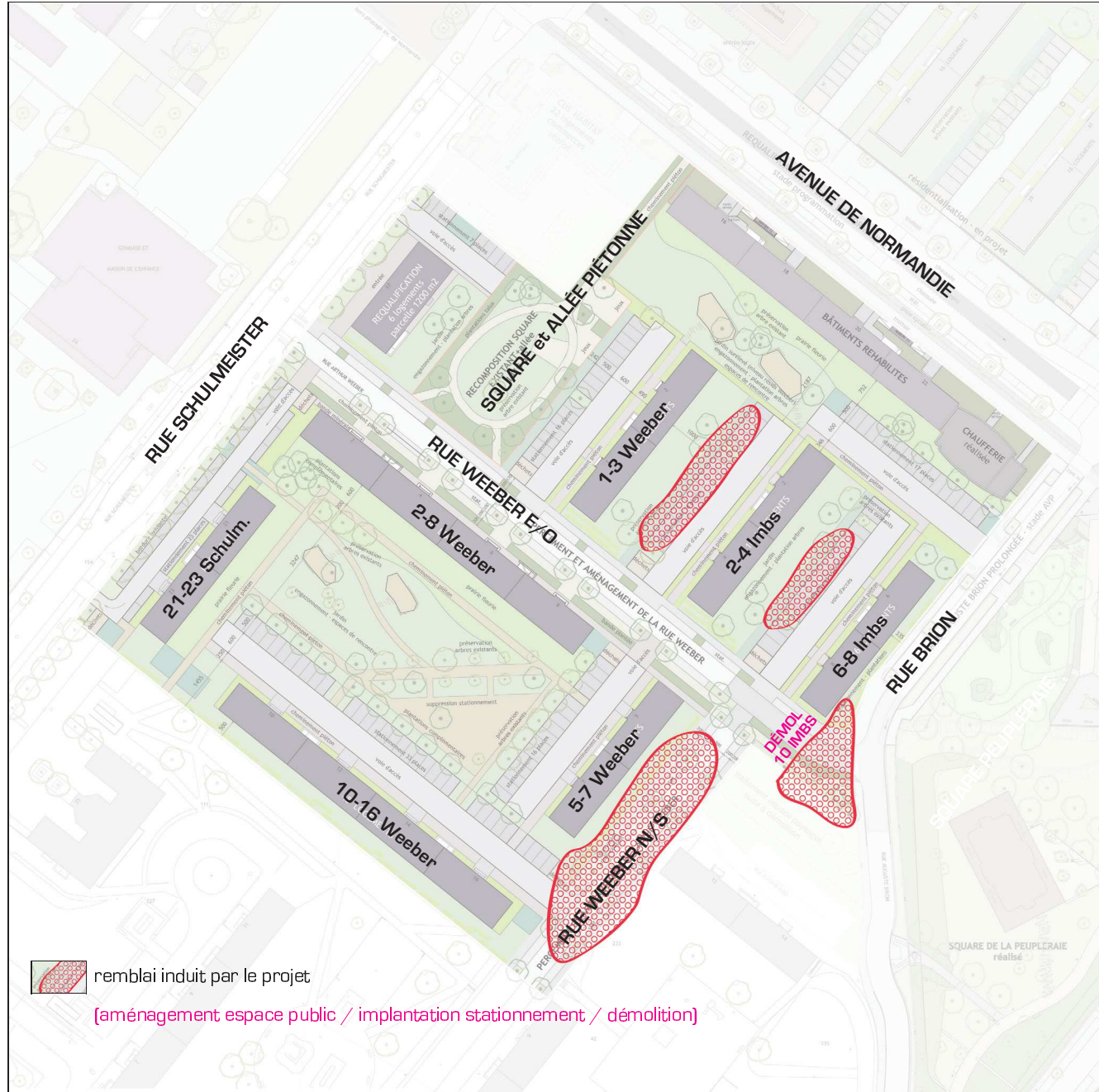
remblais à prévoir pour le prolongement de la rue Weeber N/S

ETAT ACTUEL

JARDINS 1-3 weeber + 2-10 Imbs en creux
COUR PAYSAGÉE pente régulière vers le Sud

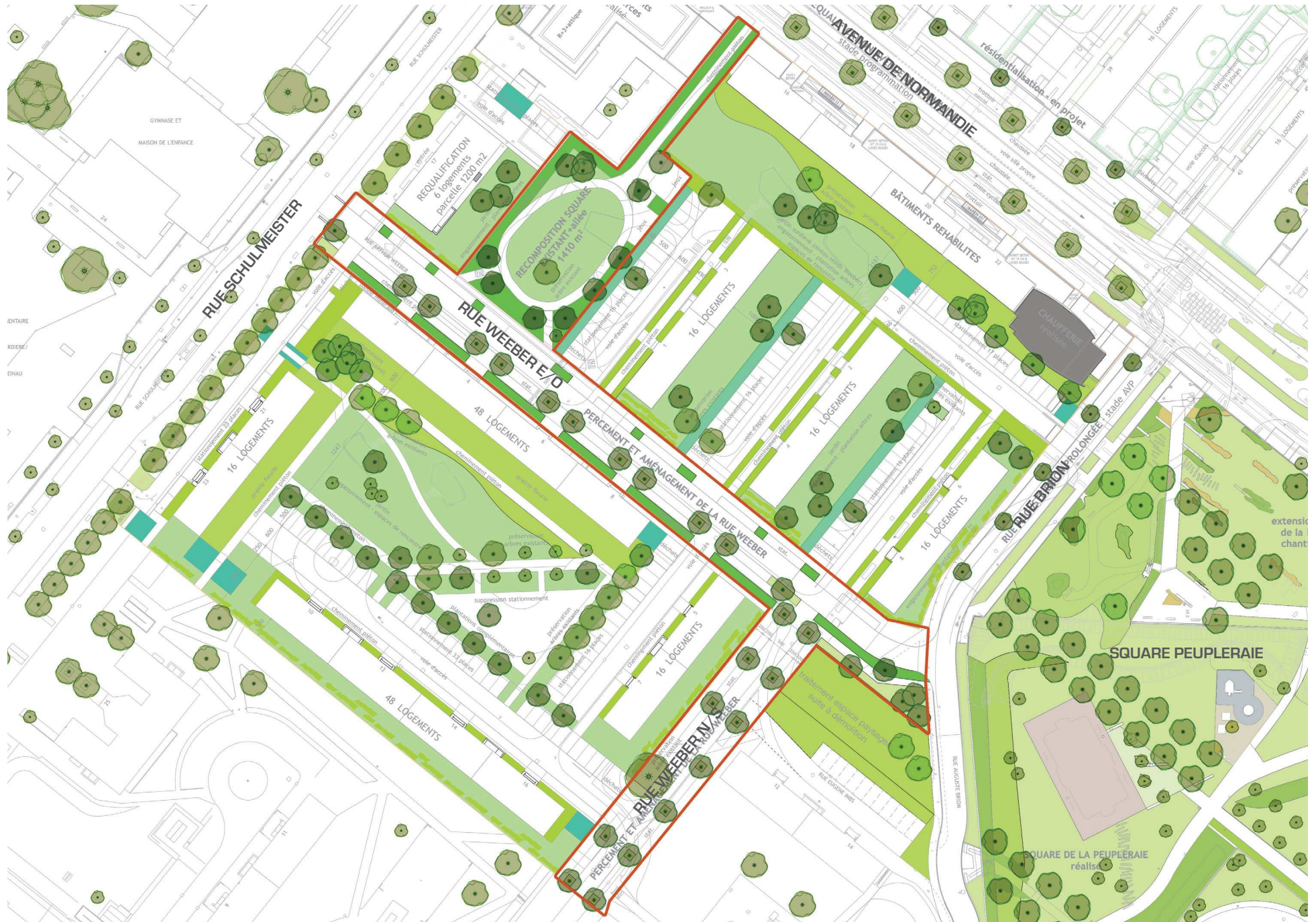
REMBLAIS A PREVOIR

- > suite à démolition 10 Imbs : prolongement rue Weeber E/O
- > aménagement rue Weeber N/S arrière 5-7 Weeber
- > élargissement plates-formes accès et stationnement avants 2-4 et 6-8 Imbs



PLAN DES PRINCIPAUX REMBLAIS A PREVOIR - 1/1500°





PLAN DE LA TRAME PAYSAGÈRE PUBLIQUE ET PRIVÉE

VERDIER-TAPPIA _ Architectes-Urbanistes // Elane HOULLON _ Paysagiste // février 2015

0. RELOGEMENT

10 IMBS

TRAVAUX :

1. DEMOLITION

10 IMBS

- > traitement d'attente à prévoir avant prolongement rue Weeber (dénivelé)
- > traitement paysager d'attente avant trache 2 démolition 12-14 Imbs

2. REHABILITATION /

RÉSIDENTIALISATION

128 logements

2-8 Weeber + 21-23 Schulm. + 5-7 + 10-16 Weeber

- > interfaces avec espace public non requalifié à prévoir (accès - stationnement)

3. REHABILITATION /

RÉSIDENTIALISATION

48 logements

1-3 Weeber + 2-8 Imbs

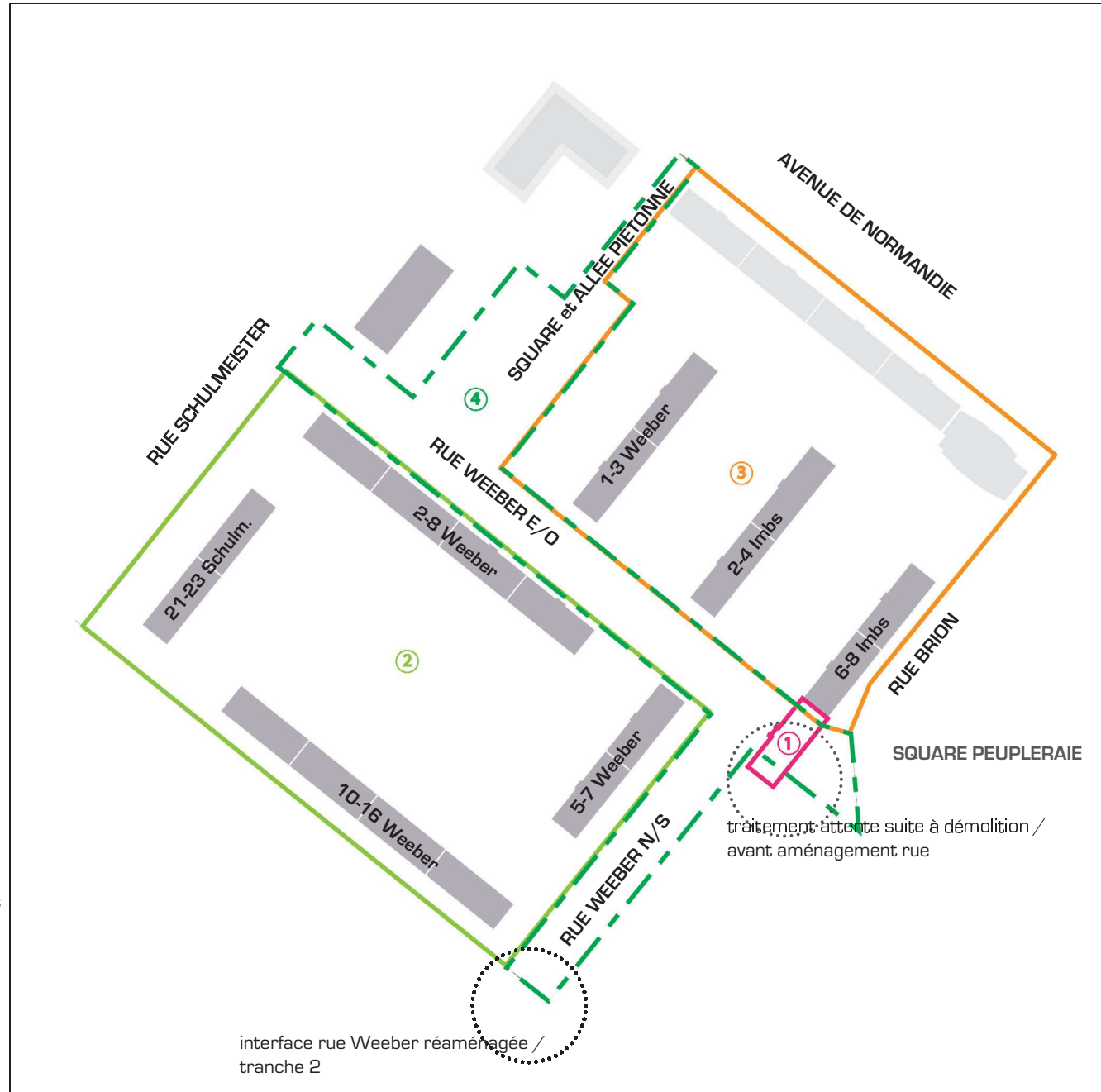
- > interfaces avec espace public non requalifié à prévoir (accès - stationnement)

4. AMÉNAGEMENT

ESPACES PUBLICS

rue Weeber N/S - rue Weeber E/O - rue Brion - square

- > interface à prévoir avec rue Weeber non requalifiée (tranche 2) - continuité des fils d'eau

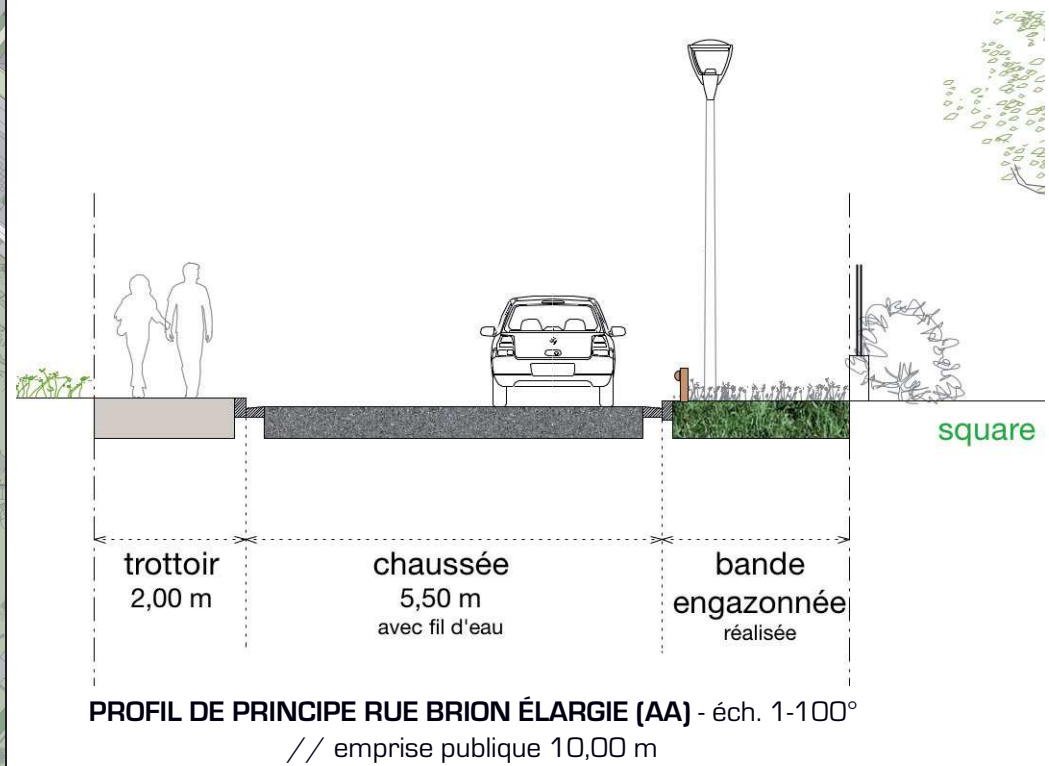


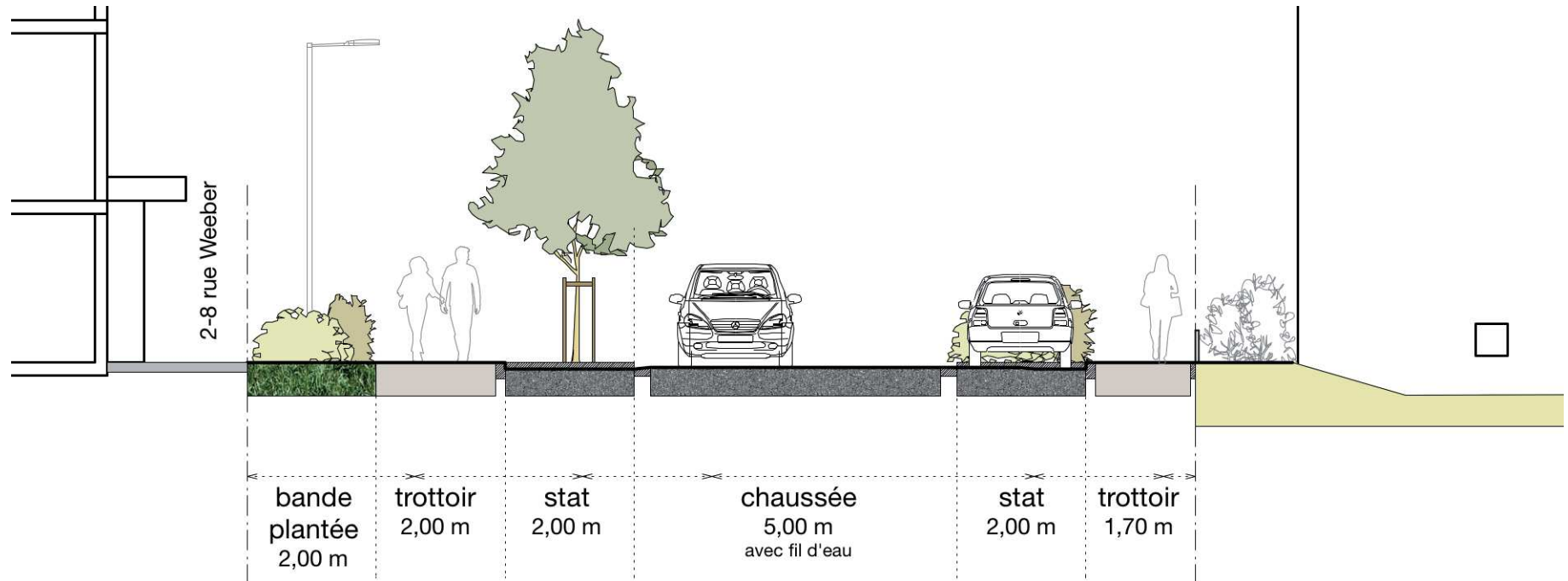
PLAN DES PRINCIPAUX REMBLAIS A PREVOIR - 1/1500°



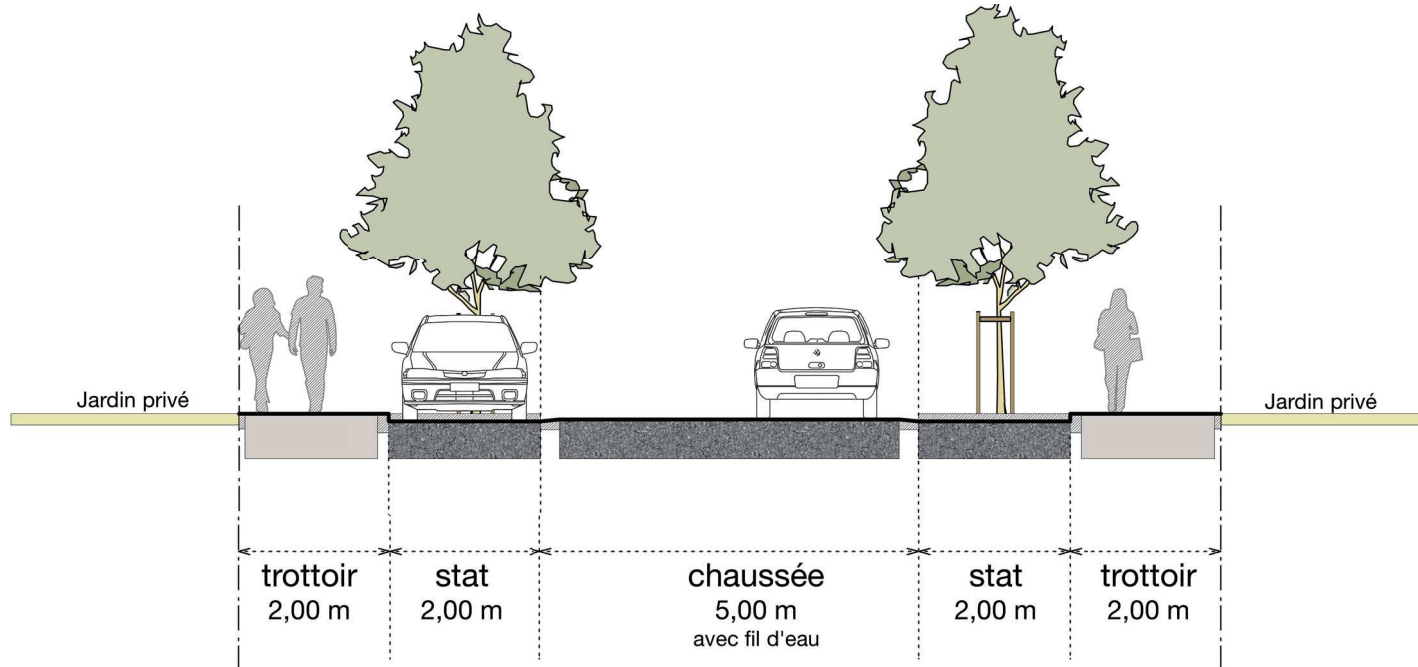


PLAN DES ESPACES PUBLICS

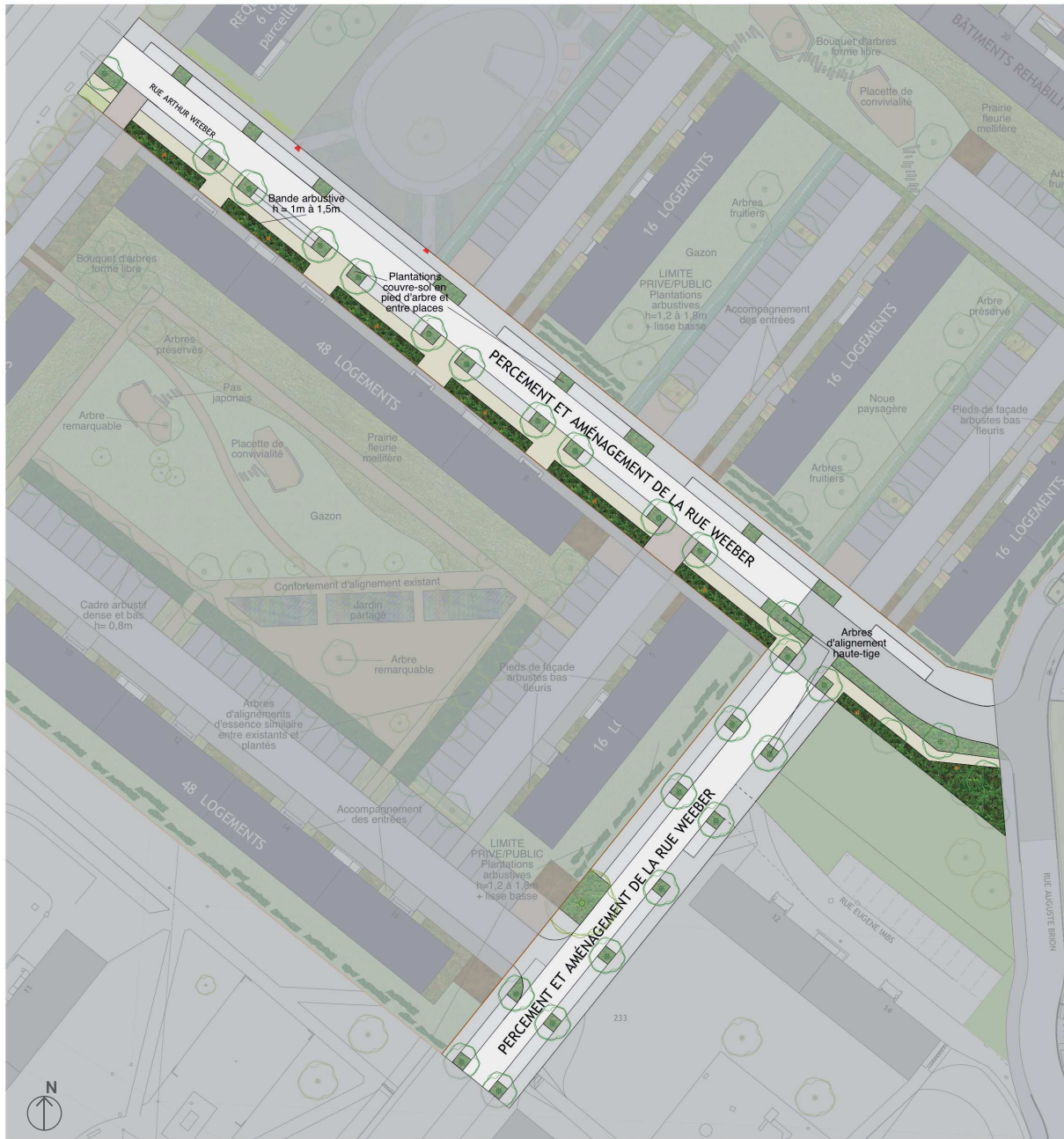




PROFIL DE PRINCIPE RUE WEEBER EST-ouest (BB) - éch. 1-100° // emprise publique 14,70 m



PROFIL DE PRINCIPE RUE WEEBER NORD-SUD (CC) - éch. 1-100° // emprise publique 13,00 m



RUE WEEBER NORD/SUD ET EST/OUEST - 1-1000°

LA TRAME PAYSAGÈRE DES ESPACES PUBLICS

LA RUE WEEBER REQUALIFIÉE ET PROLONGÉE JUSQU'AU SQUARE DE LA PEUPLERAIE

Bande végétale basse séparant les cheminements piétons de la chaussée et des stationnements :

- graminées , voire couvre-sol
- plantations en masse avec 2 ou trois essences maximum

Traitement des entrées du quartier :

- blocs arbustifs qualitatifs et denses : essences fleuries et persistantes

Traitement des pieds d'arbres :

- bordures hautes type T2 ou protection par une lisse basse
- plantation de couvre-sols, graminées avec paillage fin (miscanthus , récupération des produit de taille des végétaux et broyage)

LES MATÉRIAUX ET LE MOBILIER

Revêtements de sol

En cohérence avec les aménagements des espaces publics alentours
> cheminement piéton rue Weeber à privilégier dans un matériau différent de la chaussée et stationnement (béton désactivé ou balayé, pavés béton...)

Mobilier

Selon la charte "ville" et le mobilier utilisé dans le quartier

Eclairage

> Rue Weeber Est/Ouest : à privilégier dans la bande végétale en rive Sud, mâts intercalés avec arbres d'alignement
> Rue Weeber Nord/Sud : dans la bande de stationnement ou en fond de trottoir, mâts intercalés avec arbres d'alignement

REFERENCES D'AMÉNAGEMENT



ZUS JARTOM Nancy-Tomblaine



ZUS JARTOM Nancy-Tomblaine

REFERENCES D'AMÉNAGEMENT

Rue

Thème	hauteur	nature	Essences proposées
Bande arbustive	1m à 1m50	Arbustes de petit développement	Perovskia atriplicifolia Rosa rugosa Deutzia gracilis Spirea japonica
Pieds d'arbres	10 à 40 cm	Graminées et vivaces et/ou arbuste couvre sol	Fetussia scoparia Lavandula angustifolia 'Thumbelina Leigh' Geranium sanguineum 'Album' Hypericum calycinum
Arbres d'alignement	15 à 25 m	Arbres tige	Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' Cedrela sinensis Ailanthoïdes Acer platanoides 'Eurostar'

PRESCRIPTIONS DE PLANTATIONS



Liquidambar



Cedrela



Erable plane



boulevard urbain - Belfort



LE SQUARE REQUALIFIÉ

Espace public aménagé sur la base du dessin du square préexistant :

- _Le maintien de l'arbre existant
- _Un espace central engazonné serti d'une allée circulaire
- _Un espace en creux souligné par des talus

Des accès depuis l'Avenue de Normandie et depuis la rue Weeber

Une limite clairement identifiée avec l'espace privatif (clôture + haie), et avec l'espace public (muret + végétation basse + grille [facultatif])

Un cadre végétal marqué par des talus plantés (strate arbustive)

Une vocation d'espace de repos, de rencontre.

Aménagement de jeux pour petits

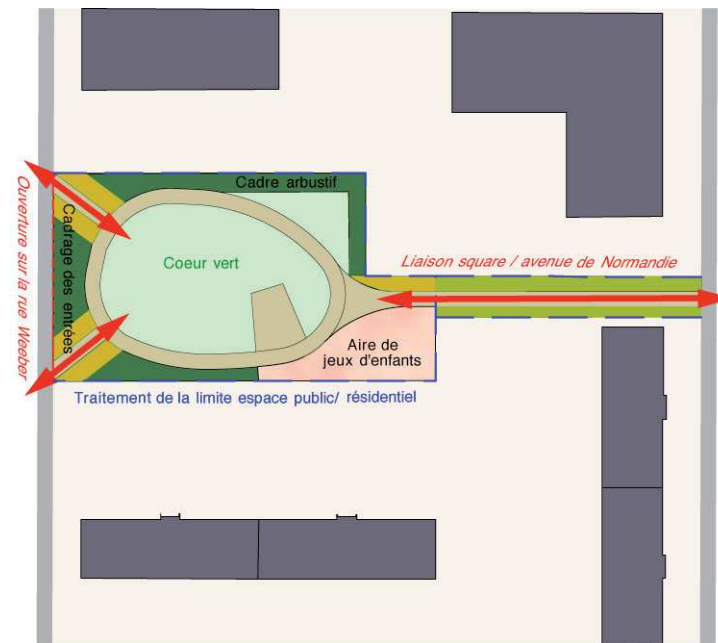


schéma des éléments intangibles de la requalification

LE SQUARE DANS SES NOUVELLES LIMITES - 1-500°

REFERENCES D'AMÉNAGEMENT



Square

Thème	hauteur	nature	Essences proposées
Arbres isolés	10 à 15 m	Arbre tige	Acer rubrum Gleditsia triacanthos 'Rubylace' Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Tapis fleuri		Bulbes	Crocus Narcissus Tulipa (mélanges)
Massifs fleuris <i>Encadrement d'entrées de square</i>	0,80 cm		Viburnum carlesii Colutea arborescens Hypericum 'Hidcote' Potentilla fruticosa 'Sunset' Kerria japonica 'pleniflora'
<i>Cadre arbustif</i>	1m50	Arbustes	Chimonanthus praecox Cornus officinalis Hamamelis mollis
<i>Accompagnement de la liaison vers av. de Normandie</i>	0,80 cm		Colutea arborescens Spirea japonica 'Goldflame' Potentilla fruticosa
Bouquet d'arbres	7 à 12 m	Arbres à port libre	Koelreutaria paniculata Parrotia persica Laburnum x watereri 'Vosii' Cercis siliquastrum
Abre remarquable		Arbre d'ombrage	Morus kagayamea 'Fruitless'

PRESCRIPTIONS DE PLANTATIONS



REFERENCES D'AMÉNAGEMENT



ILOT NORD



ILOT SUD

**LES ESPACES PRIVATIFS DU SECTEUR WEEBER :
UNE CHANCE POUR LA NATURE EN VILLE**

LES COURS VÉGÉTALES

Ces espaces auront une fonction récréative et d'agrément, mais ils contribueront également à une valorisation de la Nature en ville, ou encore de réduction des pollutions (objectif zéro pesticide et gestion différenciée des espaces verts), en favorisant l'augmentation de la biodiversité

Ces propositions se caractérisent par :

Des espaces paysagers ayant adopté un caractère privatif :

- aménagement d'accès privilégié pour les locataires concernés
- personnalisation des espaces par une palette végétale identitaire
- identification claire des limites espaces publics / espaces privés

Une fonction récréative et sociale

- aménagement de cheminements piétonniers assurant des liaisons inter ilots
- aménagement de lieux de convivialité
- aménagement d'espaces paysagers qualitatifs isolés des aires de stationnements par des écrans verts
- aménagement de secteurs de type « jardin partagé » sur de petites parcelles

L'aménagement d'espaces « nature »

- aménagement de prairies fleuries mellifère
- plantations d'espèces locales
- plantation d'arbres fruitiers
- plantation de haies champêtres
- installation de nichoirs, mangeoires hôtels à insectes
- installation de ruches

LES PRINCIPES /SYNTHESE :

- > GARDER UN ESPRIT « NATURE » PAR DES AMENAGEMENTS AUX FORMES SOUPLES
- > CREER DES ESPACES DE CONVIVIALITE RELIES PAR DES CHEMINEMENTS SUGGERES : PAS JAPONAIS
- > TRAITER LES LIMITES DU JARDIN PAR DES HAIES BOGAGERES SOURCE DE BIODIVERSITE
- > MENAGER AU PIED DE L'IMMEUBLE UN ESPACE TRAITÉ EN PRAIRIE FLEURIE D'ENTRETIEN LIMITÉ ET AUX CHEMINEMENTS ALEATOIRES

LES COURS URBAINES

LES PRINCIPES :

- > PRESERVER LE PATRIMOINE VEGETAL EXISTANT
- > IDENTIFIER CHAQUE COUR URBAINE PAR UNE PALETTE VEGETALE SPECIFIQUE
- > MARQUER LES ENTREES DES IMMEUBLES
- > ANTICIPER UNE BONNE GESTION DES ESPACES PAYSAGERS
- > FAIRE DE LA NOUE UN ELEMENT PAYSAGER DE QUALITE
- > RECUPERATION DES EAUX DE TOITURES POUR L'ARROSAGE ?

REFERENCES DE PLANTATIONS - ESSENCES D'ARBRES

cf palettes végétales rédentialisation ilot Nord et Sud



gleditsia



cercis



parotia persica



érable rouge

REFERENCES D'AMÉNAGEMENT - COURS PAYSAGERES



Valorisation d'une cour paysagère à Massy



Chemin sinueux traversant un cœur d'ilot



Fas japonais - liaison



Chemin sinueux traversant un cœur d'ilot



Cour paysagère plantée - stabilisée - jeux



Cour paysagère plantée - stabilisée - jeux

REFERENCES D'AMÉNAGEMENT - JARDIN MUTUALISÉ



Cheminement et plantations d'un jardin mutualisé



Espace de convivialité d'un jardin collectif à Montreux



Traitement des pieds d'immeubles à l'arrière



Traitement d'un jardin mutualisé en cœur d'îlot

REFERENCES D'AMÉNAGEMENT - COURS URBAINES



Traitement des entrées



Pieds d'immeuble et plantations arbustives



Traitement des parvis d'entrée



Plantations de pieds d'immeuble



Pieds d'immeuble et plantations arbustives

DES AMENAGEMENTS DURABLES FAVORISANT LA BIODIVERSITE - PROPOSITIONS



Requalifier ces espaces à caractère privatif offre une opportunité d'amélioration et de valorisation de la nature en ville
 La biodiversité peut être élevée en ville et elle est surtout favorisée par **des facteurs dépendant des pratiques de gestion**.
La gestion différenciée, l'introduction de prairies fleuries mellifères, la plantation d'essences locales d'essences fleuries et de fruitier favorise l'épanouissement de la biodiversité
Il paraît alors opportun, à faible coût d'installer des nichoirs des hôtels à insectes, voire des ruches ... support d'actions pédagogiques. Dans l'aménagement, de petites parcelles, laissées libres permettront de créer des jardins partagés miniatures ou des jardins pédagogiques, apprenant le « mieux vivre ensemble ».



L'aménagement de jardins partagés miniatures



Une gestion différenciée des espaces paysagers



L'installation de ruches (toit de la chaufferie ?)



L'installation de nichoirs



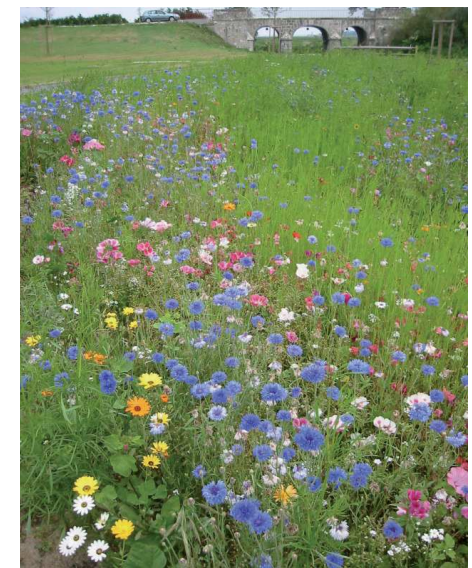
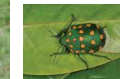
La plantation de haies libres



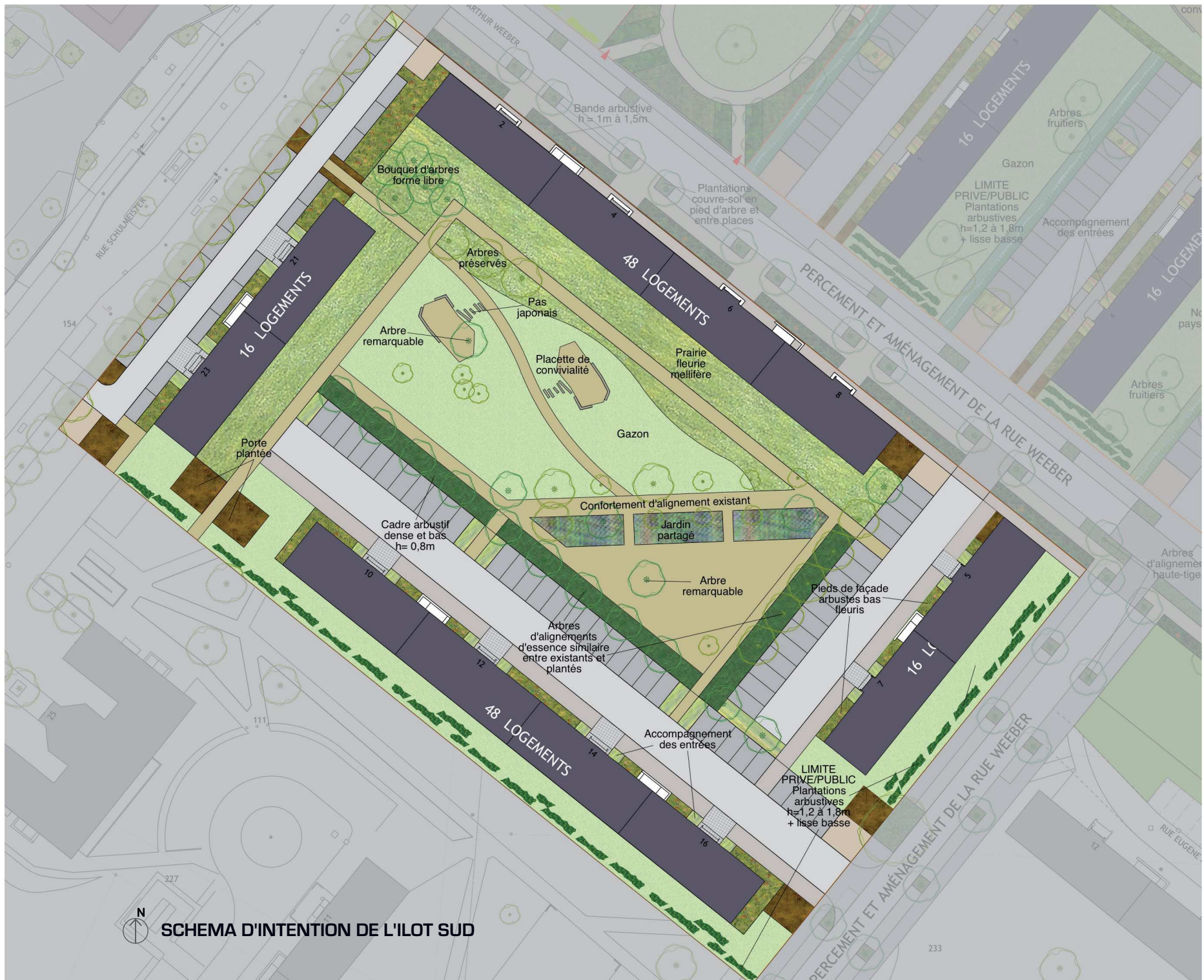
L'installation d'hôtels à insectes



L'aménagement de noues



L'aménagement de prairies fleuries



SCHEMA D'INTENTION DE L'ILOT SUD

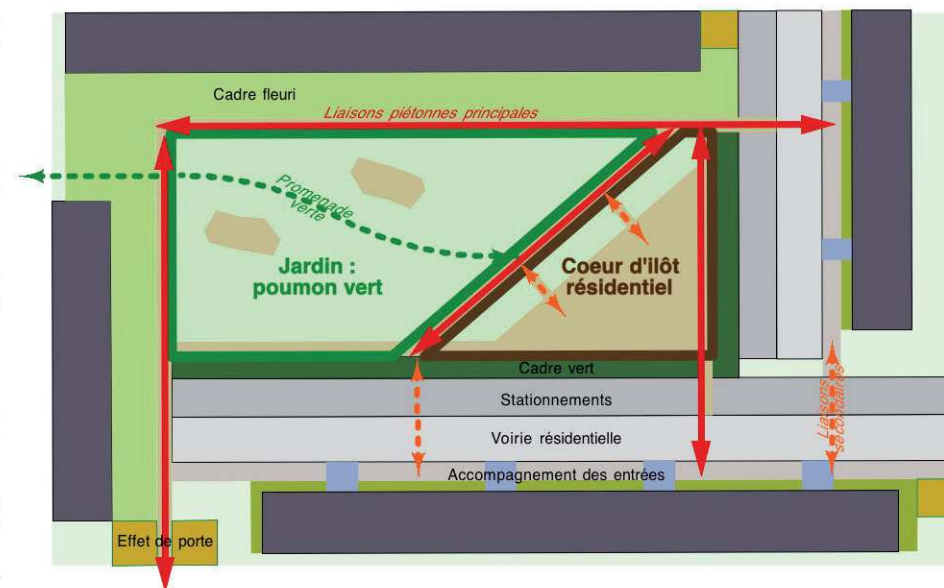
PRESCRIPTIONS DE PLANTATIONS

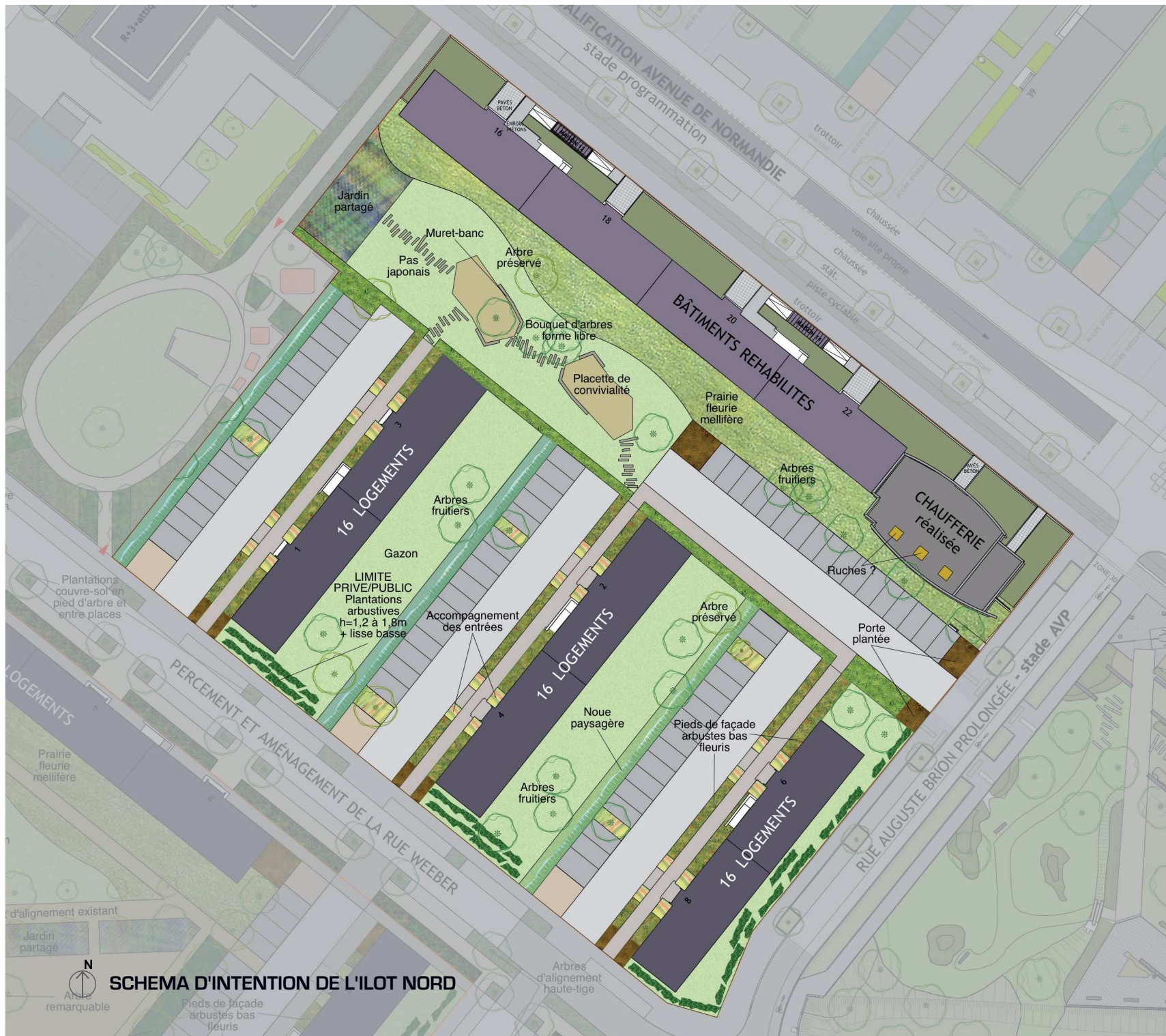
Cour paysagère

Thème	hauteur	nature	Essences proposées
Cadre arbustif dense et bas	0,8m	Arbustes couvre-sol dense	Ligustrum vulgare 'Lodense' (troène nain) Rosier paysager 'Douceur Normande'
Arbres d'alignement	20m	Arbres d'alignement	Acer negundo Sophora japonica
Arbres remarquables	15 à 25m	Arbres à isoler	Quercus rubra Zelkova serrata 'Green Vase'
Bouquet d'arbres	7 à 12 m	Arbres à port libre et fleuri	Acer griseum Prunus 'accolade' Prunus padus (cépée)
prairie fleurie	0,50m	mélange fleuri mellifère	mélange adapté aux milieux frais fauche tardive possibilité de cheminements aléatoires

Cour urbaine

Thème	hauteur	nature	Essences proposées
Haie arbustive rue Weeber	1,20 à 1,80m	arbustes en mélange à caractère ornemental avec un mélange d'essences caduques et persistantes)	Carpinus Betulus (Charme) Daphne X burkwoodii Skimmia japonica reevisiana 'Rubella' Spiréa billardii (spirée) Weigelia florida purpurea
Plantation de pied de façade :	0,80 à 1,20m	arbustes caducs et persistants	Lonicera nitida (chèvre feuille) Potentilla fruticosa (Potentille) Mahonia aquifolium Spiréa blumalda (Spirée)
Accompagnement des entrées	0,50m	vivaces -couvre sols ou graminées	Symphytum officinale 'Purpureum' Miliium effusum 'Aureum' Geranium phaeum 'Album' Lavandula angustifolia (lavande) Pennissetum villosum
Paysagement des parkings <i>îlots entre places de parking</i>	0,50m	vivaces -couvre sols ou graminées	idem accompagnement des entrées
Porte plantée	2 à 3m	Arbustes à bois coloré	Cornus alba 'Kesselringii' (cornouiller à bois noir)

SCHÉMA DES ÉLÉMENTS INTANGIBLES DE LA RÉSIDENTIALISATION




SCHEMA D'INTENTION DE L'ILOT NORD

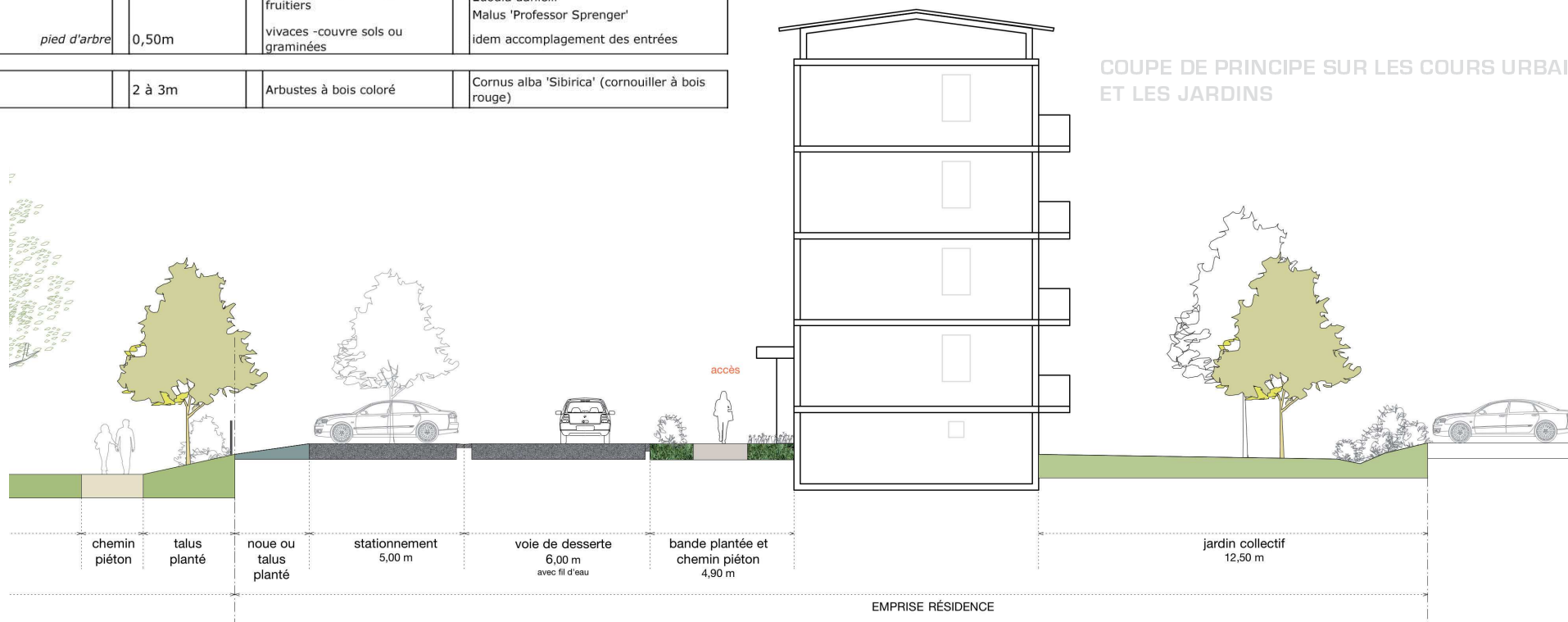
Cour urbaine

Thème	hauteur	nature	Essences proposées
Haie arbustive Rue Auguste Brion et rue Weeber	1,20 à 1,80m	arbustes en mélange à caractère ornemental avec un mélange d'essences caduques et persistantes)	Carpinus Betulus (Charme) Daphne X burkwoodii Skimmia japonica reevisiana 'Rubella' Spiréa billardii (spirée) Weigelia florida purpurea
Plantation de pied de façade :	0,80 à 1,20m	arbustes caducs et persistants	Lonicera nitida (chèvre feuille) Potentilla fruticosa (Potentille) Mahonia aquifolium Spiréa blumalda (spirée)
Accompagnement des entrées	0,50m	vivaces -couvre sols ou graminées	Heuchera 'Pewter Moon' Carex buchananii Geranium oxonianum Lavandula angustifolia (lavande) Pennisetum villosum
Noue paysagère	0,50 et 7-8m	essences hygrophiles - plantes aquatiques et (ou arborées)	iris sibirica Salix alba (saule blanc)
Paysagement des parkings			
<i>Sujet arboré</i>	6 à 10m	arbre de moyenne tige et fruitiers	Erable lacinié Euodia danielli Malus 'Professor Sprenger'
<i>pied d'arbre</i>	0,50m	vivaces -couvre sols ou graminées	idem accompagnement des entrées
Porte plantée	2 à 3m	Arbustes à bois coloré	Cornus alba 'Sibirica' (cornouiller à bois rouge)

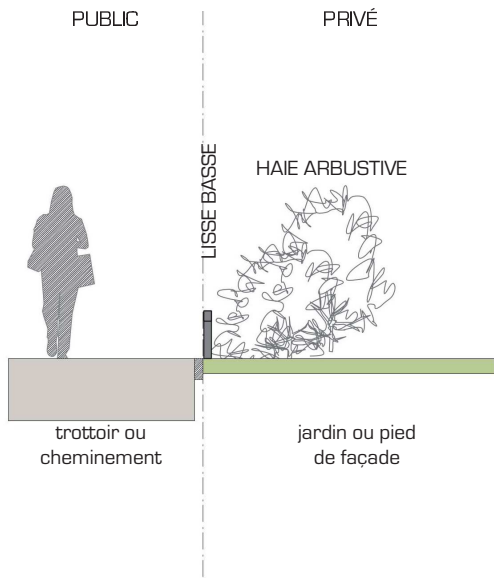
Jardin mutualisé

Thème	hauteur	nature	Essences proposées
Massif arbustif	1,5m	Arbustes en mélange à caractère indigène	Corylus avelana (Noisetier) Viburnum opulus 'Compactum' Ribes sanguineum (groseillier) Buddleya davidii (arbre à papillons) Ligustrum vulgare (troène)
Arbre de moyenne tige	8m/15m	arbres à port libre et fruitiers	Alnus spaethii (aulne) Liquidambar styraciflua (Copalme du japon) Parrotia persica Pyrus communis 'Beech Hill' (cornus)
prairie fleurie	0,50m	mélange fleuri mellifère	mélange adapté aux milieux frais fauche tardive possibilité de cheminements aléatoires

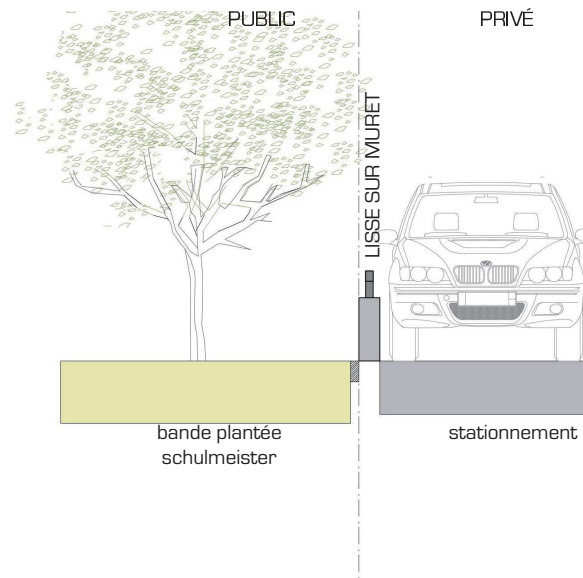
COUPE DE PRINCIPE SUR LES COURS URBAINES ET LES JARDINS



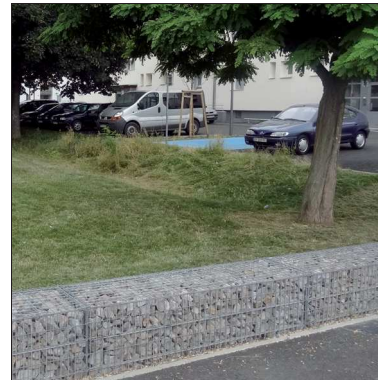
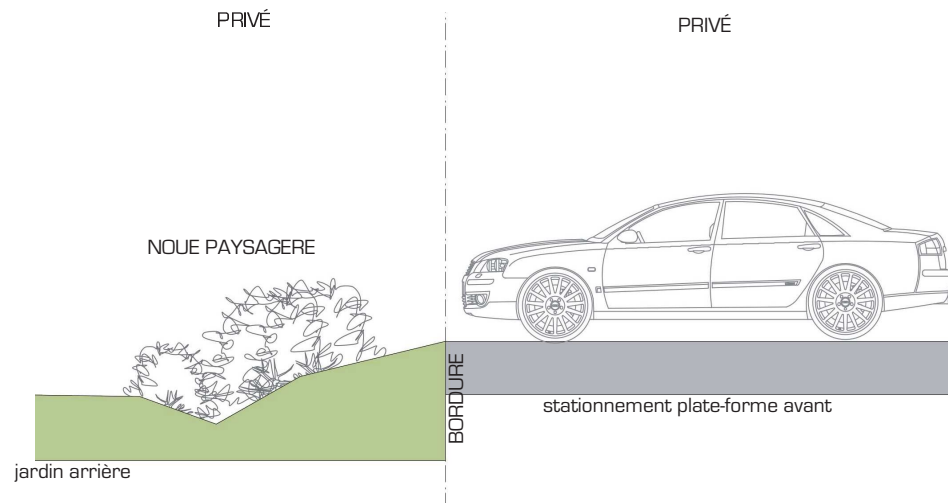
A - LISSE BASSE + VEGETATION



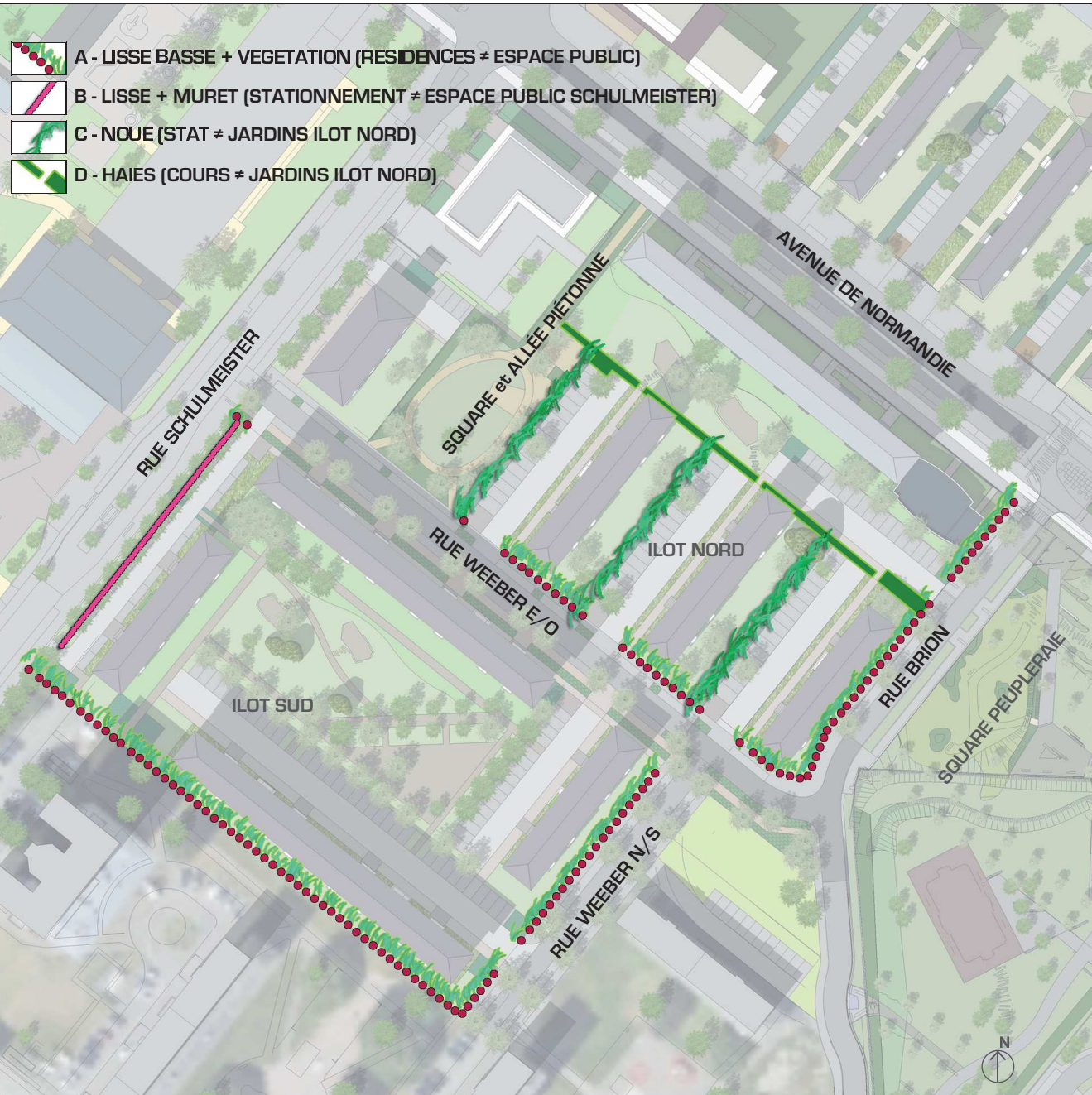
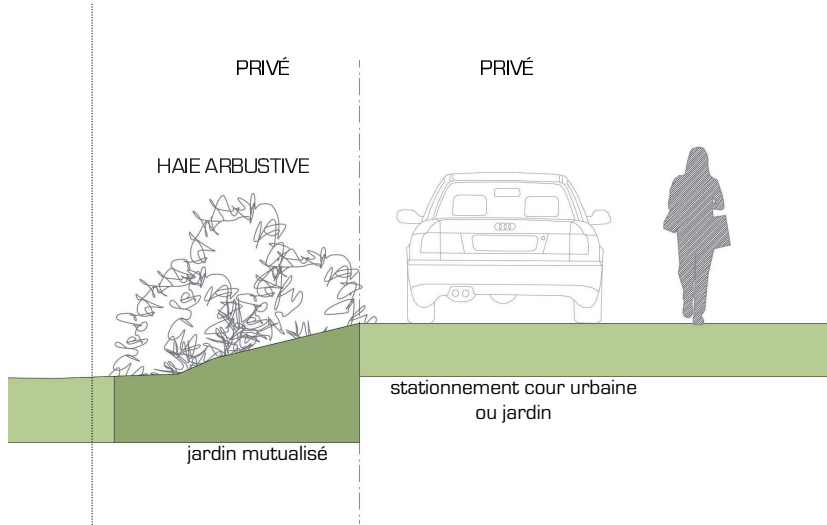
B - LISSE + MURET



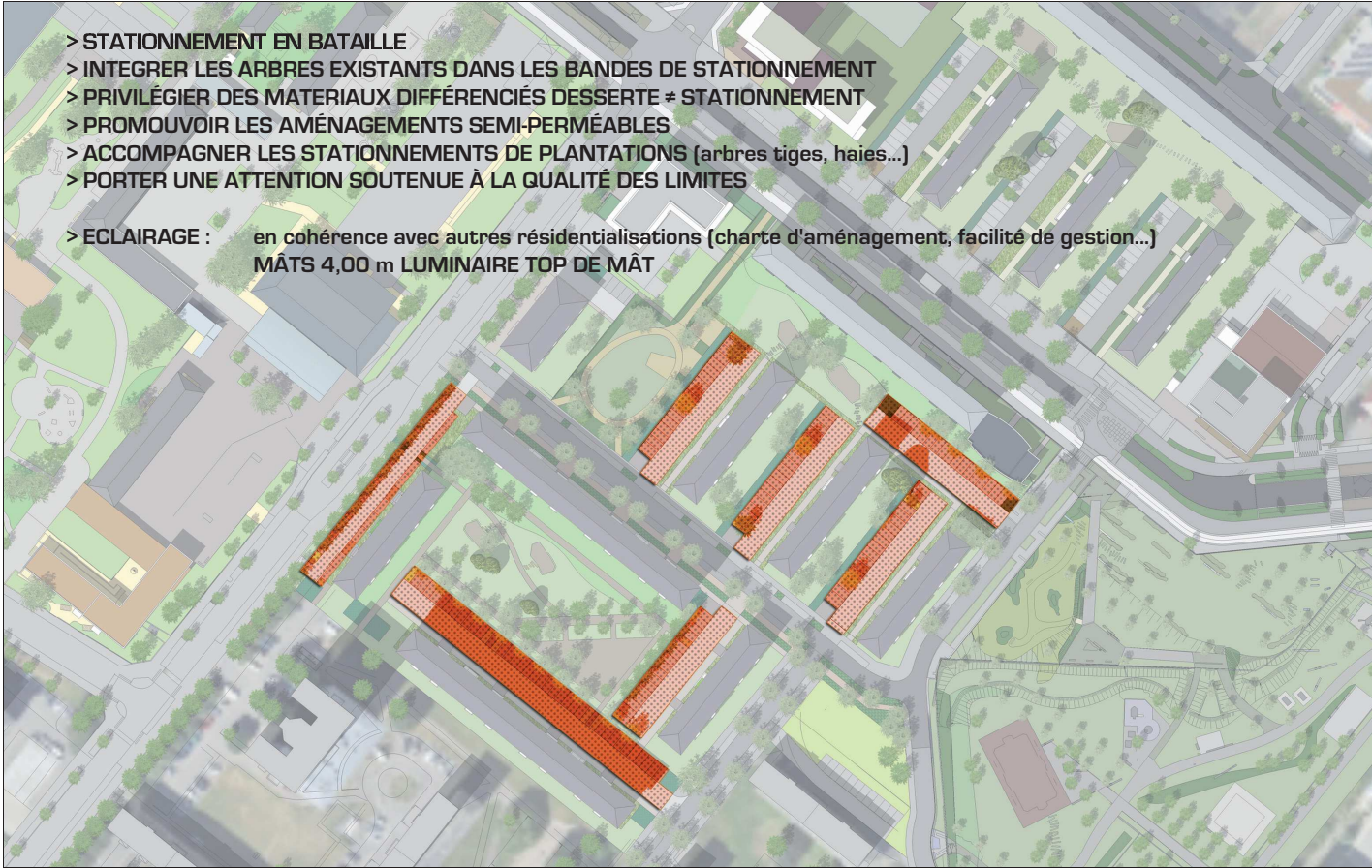
C - NOUE



D - HAIES



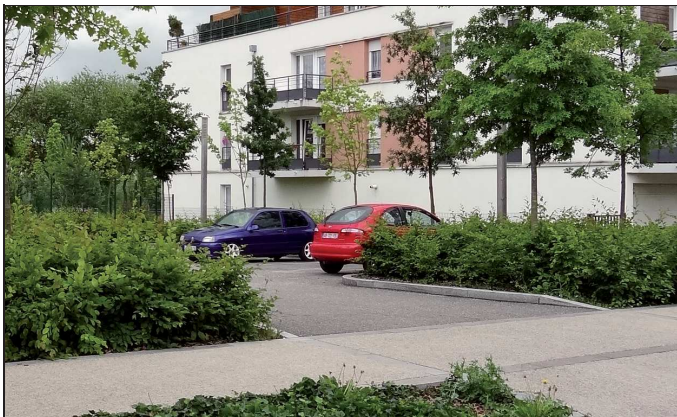
- > STATIONNEMENT EN BATAILLE
 - > INTEGRER LES ARBRES EXISTANTS DANS LES BANDES DE STATIONNEMENT
 - > PRIVILEGIER DES MATERIAUX DIFFERENCIÉS DESERTE ≠ STATIONNEMENT
 - > PROMOUVOIR LES AMÉNAGEMENTS SEMI-PERMÉABLES
 - > ACCOMPAGNER LES STATIONNEMENTS DE PLANTATIONS (arbres tiges, haies...)
 - > PORTER UNE ATTENTION SOUTENUE À LA QUALITÉ DES LIMITES
- > ECLAIRAGE : en cohérence avec autres résidentialisations (charte d'aménagement, facilité de gestion...)
MÂTS 4,00 m LUMINAIRE TOP DE MÂT



Pavés béton remplissage graviers - allée desserte en enrobé



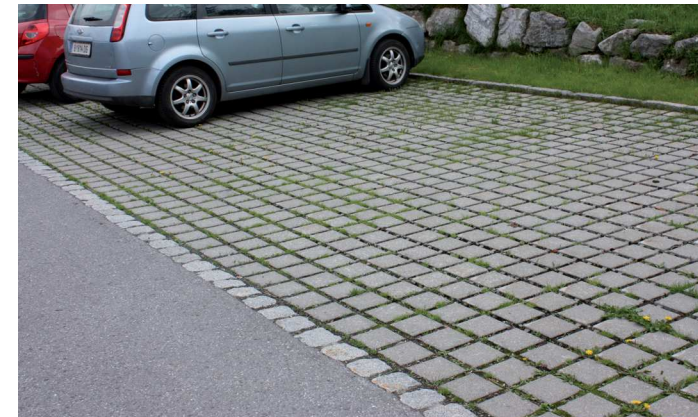
Pavés béton remplissage graviers - allée desserte en enrobé



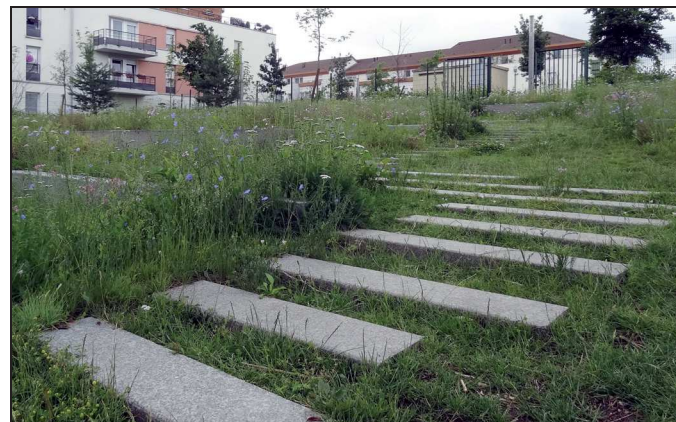
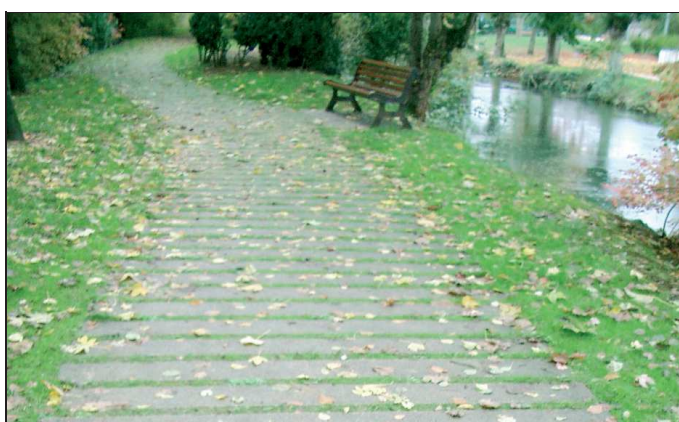
Accompagnement végétal



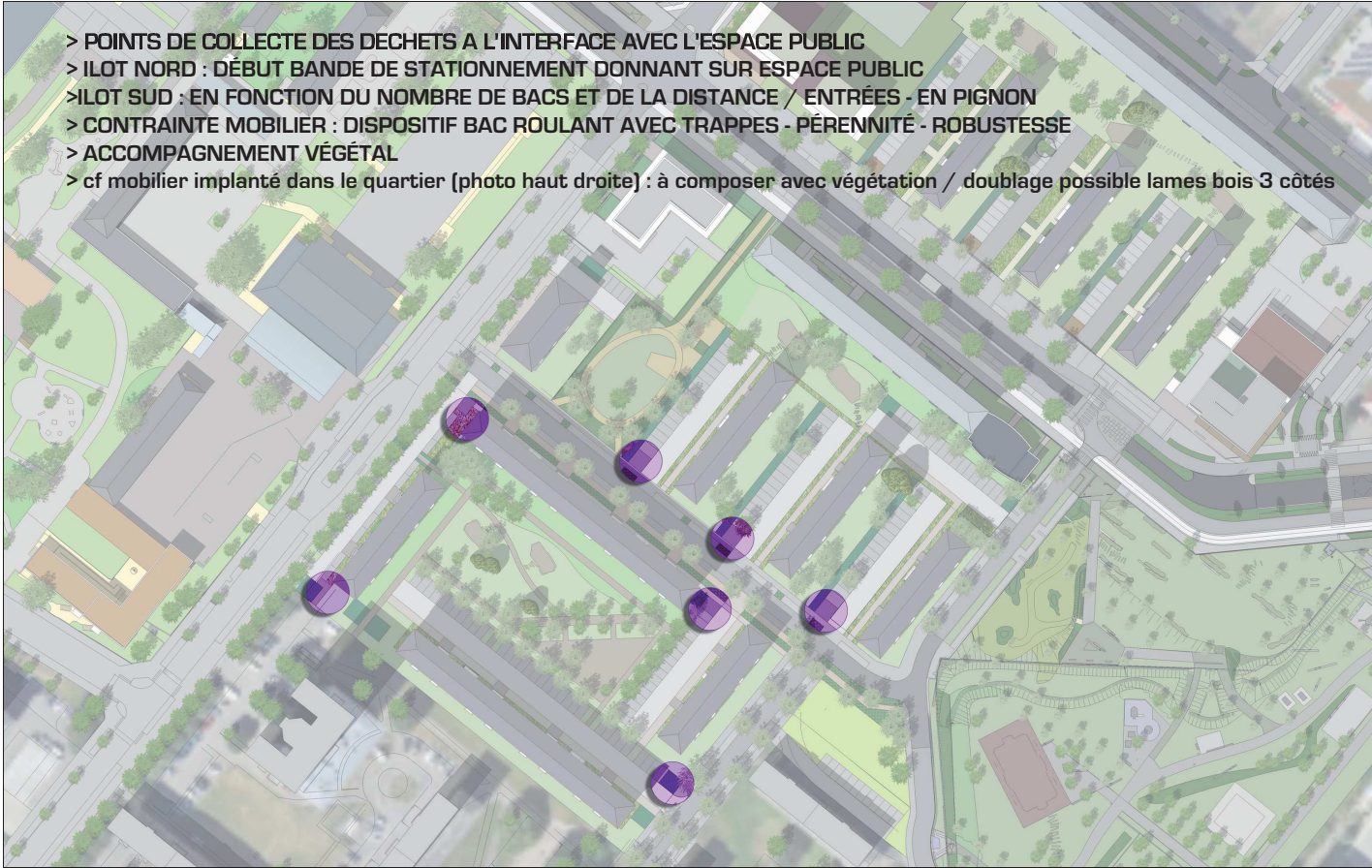
Plate forme stationnement et noe [Meinau-Canardière - Loucheur]



Pavés béton remplissage gazon - allée desserte en enrobé - limite pavée



- > POINTS DE COLLECTE DES DECHETS A L'INTERFACE AVEC L'ESPACE PUBLIC
- > ILOT NORD : DÉBUT BANDE DE STATIONNEMENT DONNANT SUR ESPACE PUBLIC
- > ILOT SUD : EN FONCTION DU NOMBRE DE BACS ET DE LA DISTANCE / ENTRÉES - EN PIGNON
- > CONTRAINTE MOBILIER : DISPOSITIF BAC ROULANT AVEC TRAPPES - PÉRENNITÉ - ROBUSTESSE
- > ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL
- > cf mobilier implanté dans le quartier (photo haut droite) : à composer avec végétation / doublage possible lames bois 3 côtés



exemple de "logette" métallique implantée sur le secteur Hoëpffner-Loucheur MAIS non accompagnée de végétation (bacs visibles)



exemple de structure métallique accompagnée de végétation



accompagnement par une haie



entourage bois autour bacs déchets



structure béton - bois avec traitement de qualité du bandeau périphérique (toiture)



béton desactivé



béton balayé



pavés béton



sable stabilisé