

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

VERSION ADRESSEE EN VUE DE LA REUNION TECHNIQUE PARTENARIALE
9 OCTOBRE 2015



+ autres logos des signataires - en cours

SOMMAIRE

SIGNATAIRES	5
PREAMBULE	7
Article 1. Les quartiers d'intervention du NPNRU	10
Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers du NPNRU	12
2.1. Le cadre du développement urbain de l'agglomération	12
2.2. Premiers objectifs opérationnels du NPNRU	16
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement de l'ANRU	34
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole	35
4.1. Rappel des études et diagnostics existants	35
4.2. Connaissance du profil et de l'occupation du parc social	35
4.3. Liste prévisionnelle des études et missions d'accompagnement	36
4.4. Calendrier et mise en œuvre du programme de travail	45
Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	46
Article 6. Association des habitants et usagers	47
6.1. Une culture de démocratie locale	47
6.2. La mobilisation citoyenne à l'occasion du Contrat de Ville	48
6.3. La participation des habitants aux projets urbains	49
Article 7. Articulation avec la Convention d'équilibre territorial	53
Article 8. Gouvernance et conduite de projet	55
8.1. Une gouvernance intégrée au Contrat de Ville	55
8.2. Une conduite de projet dédiée	57
8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	60
Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail	61
9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet	61
9.2. Modalités de financement par l'ANRU du programme de travail	61
9.3. Modalités de financement par l'ANAH	62
9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts	62
9.5. Modalités de financement par d'autres partenaires	63
Article 10. Opérations d'investissement financées à titre exceptionnel	64
Article 11. Durée du protocole de préfiguration	65
Article 12. Conditions de finalisation et points de rendez-vous avec l'ANRU	65

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application	65
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement	65
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics	65
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	65
13.4. Contrôle et audits	66
13.5. Conséquences du non-respect des engagements	66
13.6. Clause de renégociation du protocole	67
13.7. Traitement des litiges	67
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	67
SIGNATURES	68
ANNEXES	69

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

SIGNATAIRES

- L'Etat, représenté par le Préfet de département
- L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »
- L'Eurométropole de Strasbourg, EPCI porteur de projet
- Les communes de Bischheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Schiltigheim et Strasbourg
- La Caisse des Dépôts
- L'ANAH
- Le Conseil Régional Alsace
- Le Conseil Départemental du Bas-Rhin
- L'AREAL, association régionale des organismes HLM d'Alsace

Ainsi que les Maîtres d'ouvrage des actions inscrites au programme de travail et/ou les principaux Maîtres d'ouvrage pressentis des futures conventions de renouvellement urbain :

- CUS Habitat
- Habitation Moderne
- OPUS 67
- Habitat de l'Ill
- DOMIAL
- **liste en cours de finalisation**

PREAMBULE

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée depuis le début des années 1990 dans une politique en faveur des quartiers qui présentaient les plus forts signes de fragilisation sociale et de dysfonctionnements urbains. Dans ce contexte, les politiques de mobilité menées depuis 20 ans et la politique de rénovation urbaine engagée depuis 10 ans ont réussi à réduire l'isolement des grands ensembles et à les intégrer dans de réelles dynamiques urbaines. Néanmoins, la paupérisation de populations trouvant des solutions de logements principalement dans ces territoires s'est renforcée.

A partir de 2005, l'Eurométropole, les communes de Strasbourg et Lingolsheim ont engagé, dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU) et avec l'appui de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et de leurs partenaires, un ambitieux programme de rénovation urbaine sur 5 territoires (Neuhof, Meinau, HautePierre et Cronembourg à Strasbourg, et Hironnelles à Lingolsheim). Le quartier du Port-du-Rhin a également pu bénéficier, à partir de 2011, de crédits ANRU au titre des opérations isolées.

Les dynamiques de requalification engagées doivent trouver des prolongements afin de poursuivre la mutation urbaine, sociale et économique de ces territoires et lutter contre les tendances ségrégatives toujours à l'œuvre.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), engagé par la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, s'articulera en particulier avec les questions de stratégie d'attribution des logements sociaux et de gestion urbaine de proximité. Il permettra de consolider les investissements et de pérenniser les acquis en matière de mixité urbaine, de participation des habitants et de dynamiques sociales et culturelles pour les 5 quartiers concernés par la rénovation urbaine depuis 2005, et d'étendre l'intervention à de nouveaux territoires.

Objet du protocole de préfiguration

Fort de l'expérience du PNRU, l'ANRU a souhaité mettre en place pour NPNRU un nouveau processus de contractualisation :

- l'Agence a désigné les territoires d'intérêt national éligibles au NPNRU ;
- les territoires d'intérêt régional ont été identifiés et actés dans le Contrat de Ville et le Contrat de projet Etat-Région (CPER) ;
- la contractualisation s'organisera en deux étapes : la signature et la mise en œuvre d'un protocole de préfiguration à l'échelle de l'agglomération, suivies de la signature et de la mise en œuvre de conventions pluriannuelles distinctes pour chaque territoire.

Cette phase « protocole », qui a vocation à durer de 12 à 18 mois est une étape clé de l'élaboration des projets urbains : elle doit permettre d'approfondir les orientations du Contrat de Ville, de traduire les objectifs dans un programme et un projet urbain et de préparer la mise en œuvre opérationnelle.

Ainsi, le protocole de préfiguration de l'Eurométropole de Strasbourg porte sur l'ensemble des territoires de l'agglomération concernés par le NPNRU et sera mis en œuvre sur la période 2016-2017.

Il précise les enjeux et les orientations urbaines en matière de renouvellement urbain à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle de chaque quartier.

Il détaille le programme de travail (études, calendrier, pilotage) et les moyens d'ingénierie qui seront mis en œuvre pour l'élaboration des projets et des conventions pluriannuelles. Il identifie également des opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage et les opérations urgentes dont la réalisation n'obère pas les réflexions urbaines.

Le présent protocole s'appuie sur le dossier examiné par le Comité d'engagement du **XXXXXX**, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

Le contexte

L'Eurométropole de Strasbourg est située au cœur du Rhin Supérieur, région densément peuplée qui connaît un fort dynamisme économique. Elle est, avec les agglomérations de Bâle, Fribourg en Brisgau, Karlsruhe et Mulhouse, l'un des cinq pôles urbains du Rhin Supérieur. Elle constitue le pôle principal de développement de l'espace régional alsacien et assure une fonction de capitale économique, culturelle et administrative et constituera, dans le cadre de la réforme territoriale, un maillon essentiel du réseau des principaux pôles urbains du Grand Est de la France.

Capitale régionale et forte de son statut européen, elle est la seule agglomération du grand Est avec Mulhouse dotée d'une démographie positive et d'un marché immobilier dynamique. Ses projets de développement cherchent aujourd'hui à conforter son positionnement métropolitain et à renforcer son attractivité économique et résidentielle pour attirer aussi bien des entreprises que des habitants.

Un territoire dynamique qui concentre les difficultés des grands centres urbains

En 2012, l'Eurométropole comptait 473 375 habitants (dont 58% à Strasbourg) soit 43% de la population du département et 25% de la région Alsace, et 235 366 logements (dont 60% à Strasbourg) soit 45,2% des logements du département.

Sa politique de l'habitat est engagée de longue date, et les objectifs ambitieux du 4^{ème} Programme local de l'habitat (PLH) 2009-2015, qui fixait la réalisation de 3 000 logements par an dont 1 500 logements locatifs aidés, ont été atteints (18 455 logements ont été construits dans l'Eurométropole entre 2010 et 2014, soit 45% de la production du département). Les futures données du recensement en 2016 confirmeront la croissance démographique pour l'année 2013.

L'agglomération est caractérisée par un contraste entre son rayonnement économique et culturel et des déséquilibres territoriaux très forts entre ses quartiers et à l'intérieur de ses quartiers.

Depuis la réforme de la géographie prioritaire, engagée par la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014, l'Eurométropole compte 18 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) parmi les 21 du département. Au total, ils rassemblent 77 300 habitants, soit 16% de la population de l'agglomération, et 25 000 logements locatifs aidés, soit la moitié du parc social. Au sein des QPV, le revenu fiscal annuel médian des ménages varie de 7 800€ à 11 400€.

De fortes inégalités sociale et spatiale de revenus

Sur l'ensemble des 13 EPCI de plus de 400 000 habitants en France, l'Eurométropole de Strasbourg se situe en 2012 au 7^{ème} rang en termes de revenu¹ (19 784 €). Cette valeur médiane masque de fortes disparités entre les revenus des plus riches et des plus pauvres. Le territoire se place ainsi au 2^{ème} rang derrière Marseille sur le plan des inégalités de revenus avec un rapport de 1 à 4 entre les 10% de revenus les plus bas (9 792 €) et les 10% de revenus les plus élevés (39 712 €)².

Ces inégalités s'inscrivent dans le territoire : parmi les villes-centres des plus grands EPCI, la ville de Strasbourg est celle qui présente le plus fort taux de logements sociaux (22,3% en 2012). Son taux de pauvreté³ atteint 17,2% en 2012, 4^{ème} taux le plus élevé derrière les villes de Marseille, Montpellier et Lille, pour un revenu disponible médian de 18 012 €. Les écarts de revenu entre les communes de l'EPCI sont très importants car l'Eurométropole abrite également quatre des dix communes les plus riches du Bas-Rhin en 2012, Mittelhausbergen en tête (revenu médian disponible de 30 297 €). Les écarts de revenus sont encore plus marqués à l'échelle infra-communale avec, à Strasbourg en 2011, un écart de 1 à 7 entre les revenus fiscaux de l'Iris *Bon Pasteur* dans le quartier

¹ Revenu disponible médian par unité de consommation en 2012 - source INSEE

² Les déciles sont les valeurs qui partagent une distribution (revenus, salaires...) en dix parts égales. Le rapport inter-déciles (D9/D1) met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution des revenus ; c'est une des mesures de l'inégalité de cette distribution. Au sein des plus grandes EPCI, les plus fortes inégalités s'observent à Marseille (4,2), Strasbourg (4,1) et Montpellier (4), les plus faibles à Nantes (3,3) et Rennes (3,4).

³ Part des ménages dont le revenu disponible est inférieur au seuil de 60% du revenu disponible médian au niveau national.

de l'Orangerie et l'Iris *Hautefort* du Neuhof. A noter que l'Iris *Hautefort* du Neuhof est le 44^{ème} le plus pauvre de France métropolitaine.

Au regard des niveaux de revenus, 63% des ménages de l'Eurométropole sont éligibles au logement social et 33% sont éligibles au logement très social.

Une forte demande de logements sociaux

Si l'Eurométropole compte en 2012 plus de 19,8% de logements locatifs sociaux (42 578), qui se concentrent principalement dans 5 communes (dont 70% à Strasbourg) et 48% d'entre eux sont situés dans des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Par ailleurs, malgré le fort investissement des collectivités et des bailleurs dans la production de logements sociaux, il y a 19 700 demandeurs de logement locatif aidé (52% de la demande régionale) sur le territoire de l'Eurométropole, dont plus de 16 000 sont des demandeurs domiciliés sur son territoire.

Une politique de développement urbain au service de l'équité territoriale

La vision du développement de l'agglomération strasbourgeoise englobe les questions liées à la politique de l'habitat qui est l'une des pierres angulaires du Plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain en cours d'élaboration. La variété et la diversité des actions relatives au logement et à l'habitat pour répondre aux différents enjeux du projet de territoire s'inscrivent dans la cohérence plus globale de cette nouvelle politique d'aménagement et d'urbanisme. Elle s'appuie également sur l'association étroite des habitants et acteurs du territoire à l'élaboration de leur cadre de vie à travers des dispositifs de participations multiples et diversifiés.

Le futur PLU métropolitain en traduit spatialement les orientations.

Le Contrat de Ville de l'Eurométropole 2015/2020

La loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014, a engagé une réforme de la Politique de la Ville à travers la mise en place d'un nouveau Contrat de Ville qui sera piloté par les EPCI sur une durée de 6 ans.

Le Contrat de Ville 2015-2020 de l'Eurométropole a été signé le 10 juillet 2015. Ce contrat unique fixe le cadre général de l'intervention de la collectivité et de ses partenaires pour développer un projet de territoire en faveur de l'égalité sociale et urbaine. Il sera mis en œuvre sur un périmètre renouvelé de géographie prioritaire qui compte 18 quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV) répartis sur 5 communes (Strasbourg, Bischheim, Schiltigheim, Lingolsheim et Illkirch).

Il repose sur trois piliers : la cohésion sociale, le développement économique et l'emploi, le cadre de vie et le renouvellement urbain. A partir des enjeux identifiés dans les QPV, 3 finalités ont été définies⁴ :

- **pour la personne**, il s'agit de favoriser pour chacune et chacun, et en priorité les jeunes, une trajectoire/un parcours qui lui permette de trouver sa place, dans la formation, dans la vie sociale et culturelle, dans l'emploi, en s'appuyant sur ses potentiels ;
- **pour les territoires**, il s'agit de faire de chacun d'entre eux un cadre de vie et d'activité plaisant et attractif pour les habitant-e-s et les acteurs socio-économiques ;
- **vis à vis des acteurs**, il s'agit de restaurer le lien de confiance entre institutions, acteurs et habitants.

Le NPNRU de l'Eurométropole s'inscrira dans le volet « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville, s'articule étroitement avec les volets « développement économique » et « cohésion sociale », et constitue un élément essentiel de la politique d'attractivité résidentielle mise en place par la collectivité depuis 2008.

⁴ L'annexe 8 présente une synthèse des orientations du Contrat de ville 2015/2020 autour des 3 finalités et des 10 orientations prioritaires

Article 1. Les quartiers d'intervention du NPNRU

Le 16 décembre 2014, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a fixé la liste des 201 quartiers d'intérêt national, ainsi que des 55 quartiers « signalés » pour des opérations d'intérêt régional.

En complément, à l'issue des négociations menées dans le cadre du Contrat de Ville 2015-2020 et du Contrat de Projet Etat-Région (CPER), le Préfet a confirmé, par courrier en date du 20 mai 2015, la liste des QPV de l'agglomération pouvant émerger à l'enveloppe de financements régionale de l'ANRU (17M € d'équivalent-subventions pour la région Alsace).

Ainsi, pour l'Eurométropole de Strasbourg, le périmètre de mise en œuvre du NPNRU sera le suivant :

- 3 territoires d'intérêt national, pouvant bénéficier de Projets de renouvellement d'intérêt national (PRIN) :
 - le QPV Neuhof-Meinau à Strasbourg (15 700 habitants) ;
 - le QPV Hautepierre à Strasbourg (13 620 habitants) ;
 - le QPV Quartiers Ouest à Schiltigheim-Bischheim (6 050 habitants) ;
- 4 territoires d'intérêt régional, pouvant bénéficier de Projets de renouvellement d'intérêt régional (PRIR) :
 - le QPV Elsau à Strasbourg (4 820 habitants) - territoire signalé par l'ANRU ;
 - le QPV Cronembourg à Strasbourg (8 030 habitants) ;
 - le QPV Lingolsheim à Lingolsheim (2 470 habitants) ;
 - le QPV Libermann à Illkirch-Graffenstaden (2 410 habitants).

En synthèse, ces 7 QPV couvrent 8 territoires (avec le QPV Neuhof-Meinau comme périmètre unique de projet pour 2 territoires) et comptent près de 53 400 habitants, soit 11% de la population totale de l'agglomération et 69% de la population totale des 18 QPV de l'Eurométropole.

Ils sont globalement les QPV les plus importants en termes d'habitants et de précarité sociale (voir annexe 2) et concernent les plus principaux grands ensembles de l'agglomération, avec un minimum de 1 000 logements sociaux (à l'exception du QPV Lingolsheim).

Par rapport au premier programme de rénovation urbaine, ils couvrent plus largement le territoire de l'Eurométropole et intègrent une dimension intercommunale plus forte en s'étendant sur 5 communes : Strasbourg, Schiltigheim, Bischheim, Lingolsheim et Illkirch-Graffenstaden (contre 2 communes auparavant).

Ce nouveau périmètre permet également d'accroître la dimension inter-bailleurs en associant deux nouveaux bailleurs principaux du territoire de l'agglomération, OPUS 67 et Habitat de l'Ill, aux bailleurs déjà engagés dans la rénovation urbaine dans le cadre du PNRU (CUS Habitat, Habitation Moderne, SIBAR, SOCOLOPO, DOMIAL...).

Les quartiers prioritaires de l'Eurométropole de Strasbourg en 2015 (hors ZFU - territoires entrepreneurs)

□ Quartiers Politique de la Ville (QPV)

■ dont ANRU intérêt national (PRIN)

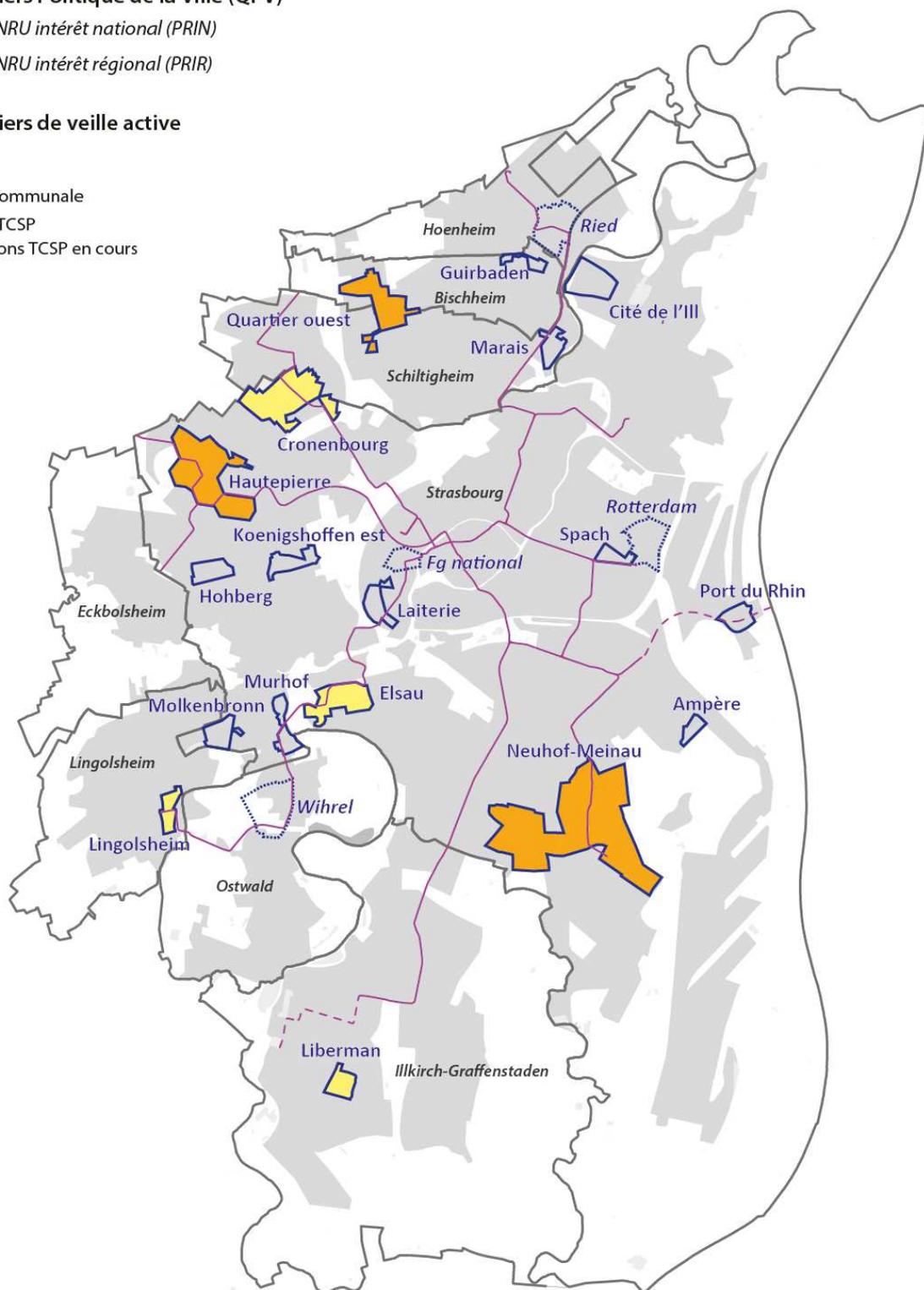
■ dont ANRU intérêt régional (PRIR)

□ Quartiers de veille active

— limite communale

— réseau TCSP

- - - extensions TCSP en cours



Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers du NPNRU

2.1. Le cadre du développement urbain de l'agglomération

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée dans une politique urbaine volontariste au service de son attractivité. Celle-ci repose sur quatre axes :

- la production de 3 000 logements par an répartis sur l'ensemble du territoire afin de répondre aux besoins de la population ;
- une politique de développement privilégiant le renouvellement urbain afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
- une stratégie de soutien à l'emploi, au développement économique et à l'attractivité du territoire ;
- l'association étroite des habitants et acteurs du territoire à l'élaboration de leur cadre de vie à travers des dispositifs de participations multiples et diversifiés.

Ces axes sont le moyen de valoriser toutes les parties du territoire dans un souci de développement durable et économe de toutes les ressources.

Cette politique d'aménagement durable du territoire s'est traduite par l'élaboration de documents de planification structurants tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Territorial (PCT), la révision du Plan de Déplacement Urbain (PDU), et elle se poursuit aujourd'hui dans l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain.

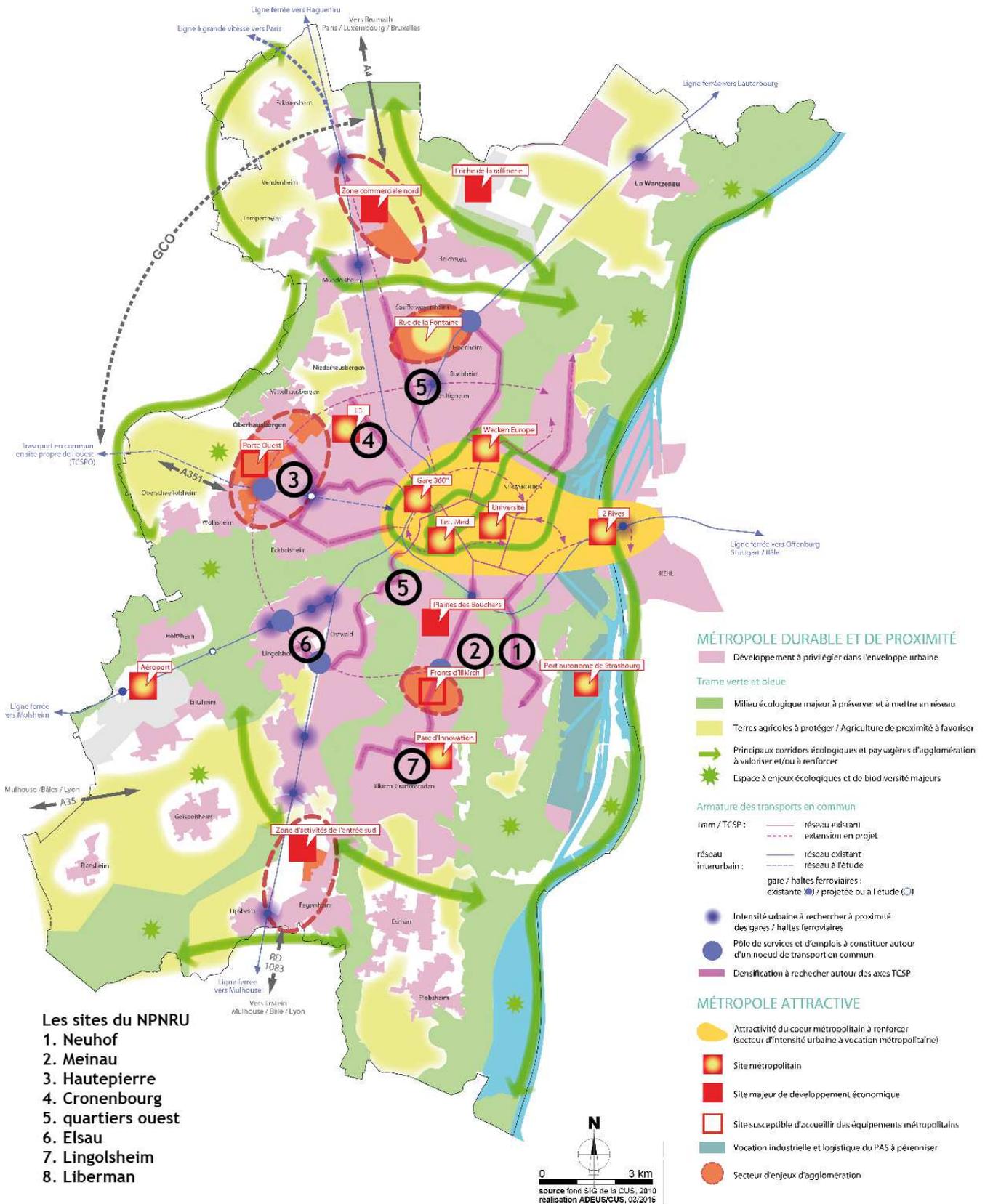
En 2009, la démarche *Ecocités* a été l'occasion pour l'Eurométropole de formaliser les axes de sa politique urbaine. Sur le plan opérationnel, ils visent la promotion d'un nouveau modèle de développement à travers ses projets urbains et en particulier ses éco-quartiers, le projet d'*Ecocité* « *Strasbourg Métropole des Deux-Rives* » et l'initiative ou le soutien de nombreux projets innovants comme notamment l'autopromotion. Ce modèle de développement urbain est synthétisé dans la *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables*.

2.1.1. Le PLU métropolitain en cours d'élaboration

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg sera approuvé en 2017 : il a pour ambition de permettre un développement métropolitain à taille humaine, solidaire et riche de ses valeurs. Le projet fixe le cap d'un développement porté par trois grandes orientations :

- **une métropole attractive, d'influence européenne et rhénane**
Capitale régionale et forte de son statut européen, Strasbourg au sein de l'Eurométropole doit conforter son positionnement métropolitain. Afin d'asseoir durablement sa place dans les dynamiques territoriales au sein desquelles elle s'inscrit, la métropole doit renforcer son attractivité économique et résidentielle pour attirer aussi bien des entreprises que des habitants.
- **une métropole des proximités**
Construire une métropole attractive, ouverte sur le monde et à taille humaine, ne peut se faire sans répondre aux attentes de ses habitants et de ses visiteurs, dont l'aspiration est de pouvoir disposer d'un cadre de vie agréable et de qualité.
Cette métropole des proximités devra répondre aux besoins de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et de services du quotidien, tout en préservant des espaces de respiration, de nature en ville et des espaces publics de qualité.
- **une métropole durable**
Une métropole attractive et des proximités doit intégrer les objectifs de développement durable pour répondre aux besoins sociaux, économiques et environnementaux de la métropole strasbourgeoise, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins. La métropole durable nécessite de mettre en œuvre la transition énergétique, de prendre en compte l'évolution des modes de vie et de maîtriser la consommation foncière, au bénéfice des espaces agricoles et naturels.

Le PADD du PLU métropolitain



2.1.2. La Charte de l'aménagement et de l'habitat durables (*annexe 6*)

La *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables*, signée en 2012, fédère autour de l'Eurométropole les promoteurs, bailleurs et aménageurs ainsi que les communes de l'agglomération pour étendre les pratiques de l'urbanisme durable, déjà initiées sur plusieurs opérations publiques, à tous les projets y compris ceux en maîtrise d'ouvrage privée.

Cette démarche de l'Eurométropole s'est inscrite dans les orientations de la démarche nationale de promotion de la ville durable portée par le Ministère du Logement, qui a lancé, pour promouvoir ces principes, la démarche EcoQuartier en 2008, concrétisée en décembre 2012, par la création du label national EcoQuartier.

Les engagements pris par les signataires de la *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables* visent à renforcer le travail partenarial actuel en matière de projets d'urbanisme et d'habitat. La Charte s'inscrit pleinement dans le cadre des politiques générales et dans le prolongement des opérations pilotes. Elle constitue un outil complémentaire permettant de porter les engagements politiques de l'Eurométropole pour améliorer la qualité des opérations d'aménagement publiques et privées réalisées sur son territoire.

Elle recense les engagements techniques et partenariaux pris par l'ensemble des parties prenantes. Les engagements techniques s'attachent au contenu des projets et sont déclinés en onze thématiques regroupées autour de cinq axes : la qualité du cadre de vie, la mixité fonctionnelle et sociale, l'accessibilité et la mobilité durable, la diminution de l'impact environnemental et la maîtrise des prix de sortie.

2.1.3. Une politique de l'habitat au service de l'équité territoriale (*annexe 7*)

La vision du développement de l'agglomération strasbourgeoise englobe les problématiques liées à la politique de l'habitat qui est l'une des pierres angulaires du PLU. La variété et la diversité des actions relatives au logement et à l'habitat pour répondre aux différents enjeux du projet de territoire s'inscrivent dans la cohérence plus globale de cette nouvelle politique d'aménagement et d'urbanisme.

L'évolution des modes de vie, de la structure des familles et des ménages crée de nouveaux besoins en matière d'habitat. La politique de l'habitat élaborée et conduite par l'Eurométropole répond à ces enjeux à travers 4 orientations stratégiques :

- développer une offre de logements suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins des ménages (pour mémoire, les seuls phénomènes de décohabitation et de séparation des familles du territoire métropolitain nécessitent 1 800 logements supplémentaires par an) ;
- privilégier la production de logements « abordables » : cet objectif est une des priorités pour les années à venir, autant en locatif privé ou social qu'en accession libre ou sociale ;
- permettre aux ménages qui souhaitent rester sur le territoire de trouver une offre en logement attractif et correspondant à leurs besoins (conception des logements, cadre de vie de qualité, innovation) ;
- veiller à ce que l'offre de logements sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg et les aménagements permettent l'accueil d'une diversité de familles et favorise le « vivre ensemble ».

Ces objectifs sont mis en œuvre dans le cadre de 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH), voté en 2009, et seront prorogés et inscrits dans le volet Habitat du PLU métropolitain.

Pour mémoire, les objectifs du PLH 2009-2015 visaient la construction de plus de 18 000 logements, dont 50 % de logements aidés, soit des objectifs annuels de production de 3 000 logements neufs, dont 1 500 aidés.

Entre 2009 et 2014, plus de 21 000 logements ont reçu une autorisation de permis de construire (soit une moyenne de 3 750 logements par an), et plus de 6 800 logements aidés ont été autorisés (comportant une part en locatif social et en accession sociale à la propriété). L'offre à destination

des ménages à faibles ressources a été renforcée : la proportion de PLAI a augmenté d'année en année pour aboutir à 30% en 2013 (contre 7 à 8% dans les années 2008 -2009).

2.1.4. Le premier programme de rénovation urbaine 2005-2015 (annexe 5)

Cinq projets de rénovation urbaine (PRU) engagés depuis 10 ans dans le cadre du premier PNRU ont été menés dans une exigence d'équité territoriale permettant d'inscrire ces territoires, habités par les populations les plus fragiles socialement et économiquement, dans la dynamique d'agglomération. Ils ont été mis en œuvre sur 5 des 10 Zones urbaines sensibles (ZUS) que comptait alors l'agglomération et ont transformé le cadre de vie de près de 53 000 habitants.

Ils se sont appuyés sur l'amélioration de leur accessibilité et de leur niveau d'équipement commercial, la diversification et l'amélioration de l'offre de logements, la qualité des espaces et des services publics.

Ces projets ont permis de remodeler structurellement des secteurs en marge du développement urbain. Le retour d'investisseurs privés, avec près de 2 900 logements en accession ou locatifs libre et 116 000 m² de locaux d'activités, témoigne de la réussite des projets et d'une attractivité renouvelée de ces territoires. Deux enquêtes menées auprès des occupants du nouveau parc privé du Neuhof en 2013⁵ et des chefs d'entreprises du Neuhof et de HautePierre en 2014⁶ confirment une évolution positive de l'image et des dynamiques autour de ces quartiers.

Ces dynamiques doivent trouver aujourd'hui des prolongements au-delà du terme des projets en cours d'achèvement et sur de nouveaux quartiers.

En effet, au sein des territoires où la rénovation urbaine est engagée, de nombreux secteurs n'ont pas bénéficié d'interventions dans le cadre des conventions actuelles et apparaissent, par contraste, dévalorisés. Les projets urbains engagés ne trouveront leur pleine efficacité que dans une durée plus longue permettant de pérenniser les investissements et d'accompagner habitants et usagers dans l'appropriation durable des changements.

Par ailleurs, à l'échelle de l'agglomération, d'autres territoires prioritaires de la Politique de la Ville présentent aujourd'hui des dysfonctionnements urbains importants nécessitant des opérations de restructuration lourde, fortement attendues des habitants.

Le nouveau programme de rénovation urbaine de l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans la politique de développement de l'agglomération dont le PLU fixera le cadre à partir de 2017. Il dessine également une série d'interventions qui constituent un levier de l'attractivité du territoire eurométropolitain.

⁵ « Etude sur les occupants du nouveau parc privé du Neuhof » ORIV & Strasbourg Eurométropole - 2013

⁶ « Etude sur l'implantation d'activités économiques dans les territoires en rénovation urbaine et Zones franches urbaines Neuhof et HautePierre » ORIV & Strasbourg Eurométropole - 2015

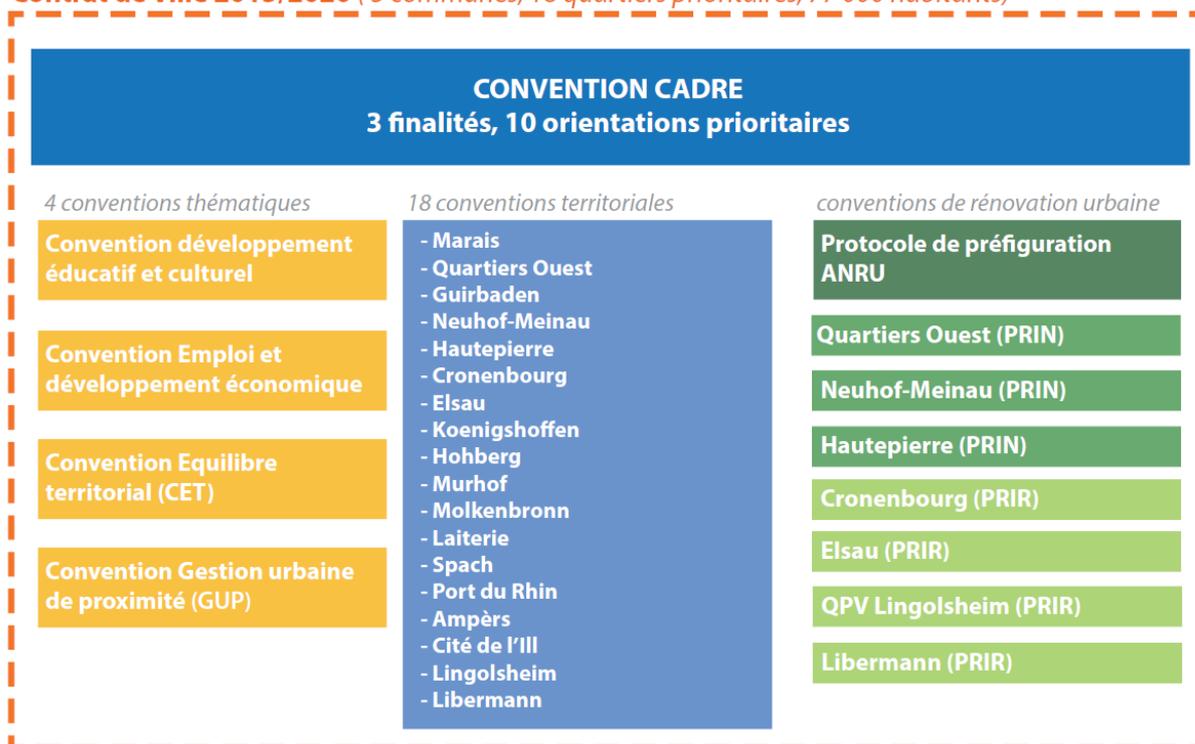
2.2. Premiers objectifs opérationnels du NPNRU

Le NPNRU est mis en œuvre dans le cadre du Contrat de Ville 2015-2020, qui se décline en plusieurs conventions. La **Convention cadre**, fixant les 3 finalités et les 10 orientations prioritaires⁷, a été signée le 10 juillet 2015 par les 43 partenaires signataires.

Cette convention cadre compte 19 programmes et sera complétée par des conventions d'applications actuellement en cours d'élaboration figurées dans le schéma ci-dessous:

- 4 conventions thématiques transversales et intercommunales ;
- 18 conventions territoriales, une pour chaque QPV ;
- 1 protocole de préfiguration ANRU intersites et 7 conventions pluriannuelles ANRU, dont 3 nationales.

Contrat de Ville 2015/2020 (5 communes, 18 quartiers prioritaires, 77 000 habitants)



L'élaboration des projets de renouvellement urbain (programme 16 du Contrat de Ville) sera spécifiquement articulée avec les orientations et les objectifs qui seront définis courant 2016 par 2 des 4 conventions thématiques : la Convention de gestion urbaine de proximité (programme 17) et la Convention d'équilibre territoriale (programme 18)⁸.

Les projets s'inscriront également dans les orientations des conventions territoriales qui ont vocation à décliner les orientations prioritaires et les conventions thématiques en plans d'action territorialisés adaptés aux enjeux et aux besoins de chacun des territoires identifiés dans des « cahiers de quartier », notamment sur les questions relatives à la tranquillité publique, à l'insertion et au développement économique, à l'éducation, aux services et commerces de proximité, à la santé, etc.

⁷ Voir détails en annexe 8

⁸ L'articulation avec la Convention d'équilibre territorial (CET) est précisée à l'article 7 du présent Protocole

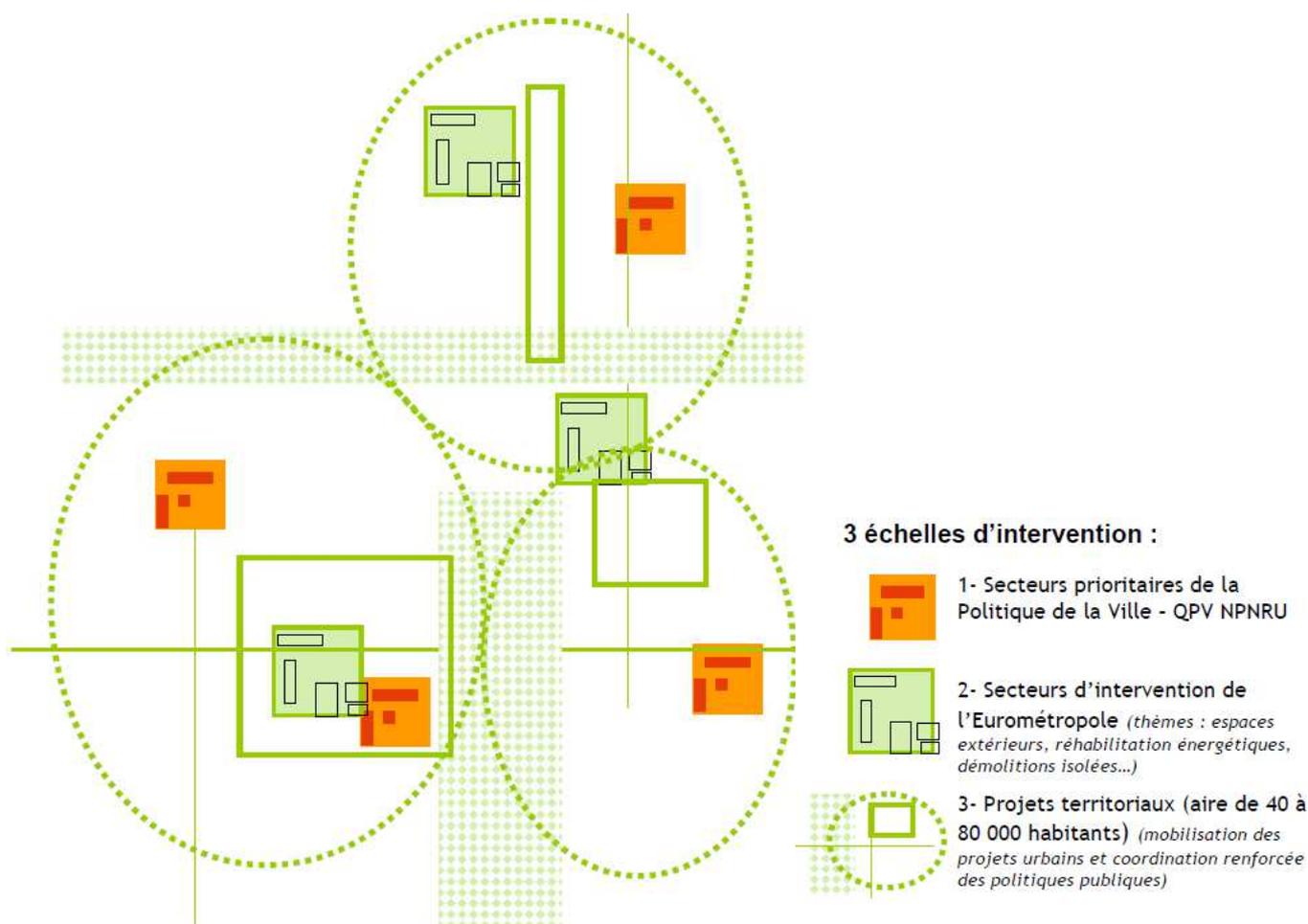
Le NPNRU de l'Eurométropole sera élaboré autour de **4 objectifs structurants** :

- poursuivre la dynamique de revalorisation en cours afin de renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et plus particulièrement de son parc locatif social ;
- pérenniser les investissements publics et privés engagés ;
- construire les projets pour et avec les habitants et en faire des outils de dynamisation de la vie culturelle et sociale ;
- faire des projets et démarches sur ces territoires, des lieux d'excellence et d'expérimentation dans le domaine de la ville durable.

D'un point de vue opérationnel, les projets seront mis en œuvre autour des **5 principes d'intervention** suivants :

- l'intégration des sites dans leur environnement et l'amélioration de leur ouverture sur la ville ;
- la diversification et l'amélioration de l'habitat ;
- la qualité du cadre de vie et de l'accès aux services ;
- l'amélioration de la gestion urbaine de proximité ;
- le cas échéant et selon les potentiels de chaque site, la diversification des fonctions par l'activité économique, culturelle ou administrative.

Enfin, les projets de renouvellement urbain seront articulés avec les projets territoriaux de l'agglomération et inscrits dans **3 échelles de réflexions et d'interventions**.



2.2.1. Neuhof-Meinau (Strasbourg) - territoire d'intérêt national (annexes 3 et 4)

Les quartiers Neuhof et Meinau constituent un grand territoire de 36 000 habitants disposant d'un important potentiel de développement mais offrant des situations contrastées. Il s'agit d'en faire des quartiers résidentiels bien reliés aux autres territoires et offrant toutes les aménités urbaines.

Le QPV Neuhof-Meinau regroupe deux territoires de l'ancienne géographie prioritaire (ZUS Neuhof-Cités et ZUS Meinau-Canardière) au sein d'un territoire de projet unique, aux limites resserrées. Cette évolution correspond à une échelle pertinente de réflexion, accompagnant une réalité territoriale qui a évolué avec la création d'axes de circulations qui ont permis de rapprocher ces deux quartiers. Ces territoires ont bénéficié de nombreux dispositifs de la Politique de la Ville. Aujourd'hui, en plus du classement en QPV, le Neuhof bénéficie d'une Zone franche urbaine (ZFU) depuis 1996 et les deux quartiers sont classés en Zone de sécurité prioritaire (ZSP) depuis 2012.

Une dynamique amorcée et à conforter après une première phase de rénovation urbaine

La rénovation urbaine a été engagée d'abord au Neuhof, à travers un Grand projet de Ville en 2001, puis sur les deux territoires, à travers la mise en œuvre de deux projets de rénovation urbaine respectivement en 2005 (convention PNRU Neuhof n°091) et 2006 (convention PNRU Meinau n°241). Actuellement en cours d'achèvement, ces projets ont permis d'engager fortement la transformation des territoires en mobilisant 515,6 M€ TTC d'investissements publics et des bailleurs sociaux.

Au Neuhof, territoire qui présentait les dysfonctionnements urbains les plus lourds de l'agglomération, le projet s'est développé autour de l'arrivée du tramway en 2007 et de polarités structurantes autour de l'entrée nord et du carrefour Reuss. Il a permis de mener une intervention lourde sur près de la moitié du parc de logements sociaux, avec plus de 830 démolitions et 580 réhabilitations. Il a également engagé la diversification de l'habitat avec la construction de plus de 1 400 logements privés en accession et locatif libre, et la diversification des fonctions avec l'implantation d'une centaine d'entreprises.

A la Meinau, le projet s'est développé principalement sur la frange Est de la Canardière, sur la quasi-totalité du patrimoine de CUS Habitat, et sur le secteur Ile-de-France, sur une partie du patrimoine de la SIBAR, en lien avec la restructuration des équipements publics en cœur de quartier. La diversification et l'amélioration de l'habitat ont été engagés à travers la réhabilitation de 948 logements sociaux, la démolition de 626 logements sociaux et la reconstruction de 322 logements sociaux neufs sur site, complété de 500 logements privés en accession et locatif libre.

Des interventions sur les espaces et les équipements publics et services de proximité ont accompagné les opérations neuves sur les deux sites

Des efforts à prolonger

Néanmoins, bien que la transformation de plusieurs secteurs du Neuhof et de la Meinau soit engagée, les quartiers présentent toujours des signes de fragilités sociales et économiques. Si les premiers effets de la rénovation urbaine et de la diversification d'habitat sur la structure socio-démographique des populations sont aujourd'hui constatés (augmentation des revenus, diversification des CSP), cette observation positive à l'échelle globale du QPV est à nuancer.

La situation relativement plus favorable de la Meinau a tendance à effacer la précarité beaucoup plus importante du Neuhof et une analyse fine à l'échelle des IRIS montre des disparités territoriales marquées au sein du QPV, notamment pour les secteurs n'ayant pas fait l'objet d'intervention en rénovation urbaine. D'autre part, les données statistiques de l'INSEE ne prennent pas en compte la situation spécifique des habitants du Polygone installés dans un habitat précaire sur lequel le recensement n'était jusqu'alors pas mené, , secteur faisant l'objet d'une opération de résorption d'habitat insalubre mobilisant notamment des financements de l'ANAH et de l'ANRU.

Enfin, du fait d'une situation d'origine très dégradée et malgré des signes d'amélioration liés à la rénovation urbaine, les habitants de ces territoires et particulièrement au Neuhof dans certains secteurs, sont toujours en situation de très grande précarité. En 2015, 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 €).

Par ailleurs, d'importants dysfonctionnements urbains persistent. Du fait de la taille et de la structure d'origine des grands ensembles, l'intervention en rénovation urbaine dans le cadre des premiers projets n'a pas pu couvrir la totalité de ces territoires.

En dépit du développement important de l'accession à la propriété dans ces quartiers, la part de logements sociaux reste importante et les contrastes entre les secteurs restructurés et ceux non traités se renforcent. Au Neuhof, près de 1 600 logements, soit la moitié du parc de logements sociaux, sur les patrimoines de CUS Habitat (Hautefort, Reuss), d'Habitation Moderne (cités Lyautey et Lizé), de la SOCOLOPO (cité Clainchard) et de la SOMCO (Marschallhof), et à la Meinau, 340 logements sociaux en plein cœur du quartier (CUS Habitat secteur Weeber-Imbs) n'ont pas bénéficié d'intervention. Une part du patrimoine de la SIBAR nécessiterait également des interventions complémentaires.

Les deux territoires font encore face à un enclavement relatif : soit interne à l'échelle de sous-secteurs du fait de la structure urbaine initiale des grands ensembles d'origine et de l'absence de domaine public, soit à l'échelle de l'agglomération en termes d'accès au réseau de TCSP ou de circulations est-ouest. La structure commerciale et de services de proximité est fragile, spécifiquement à la Meinau, voire incomplète dans certains secteurs.

Enfin, plus globalement, l'attractivité résidentielle souffre toujours d'un déficit d'image lié à la réputation historique des quartiers, et particulièrement à celle des équipements scolaires notamment du Neuhof.

Orientations pour la poursuite du projet de rénovation urbaine

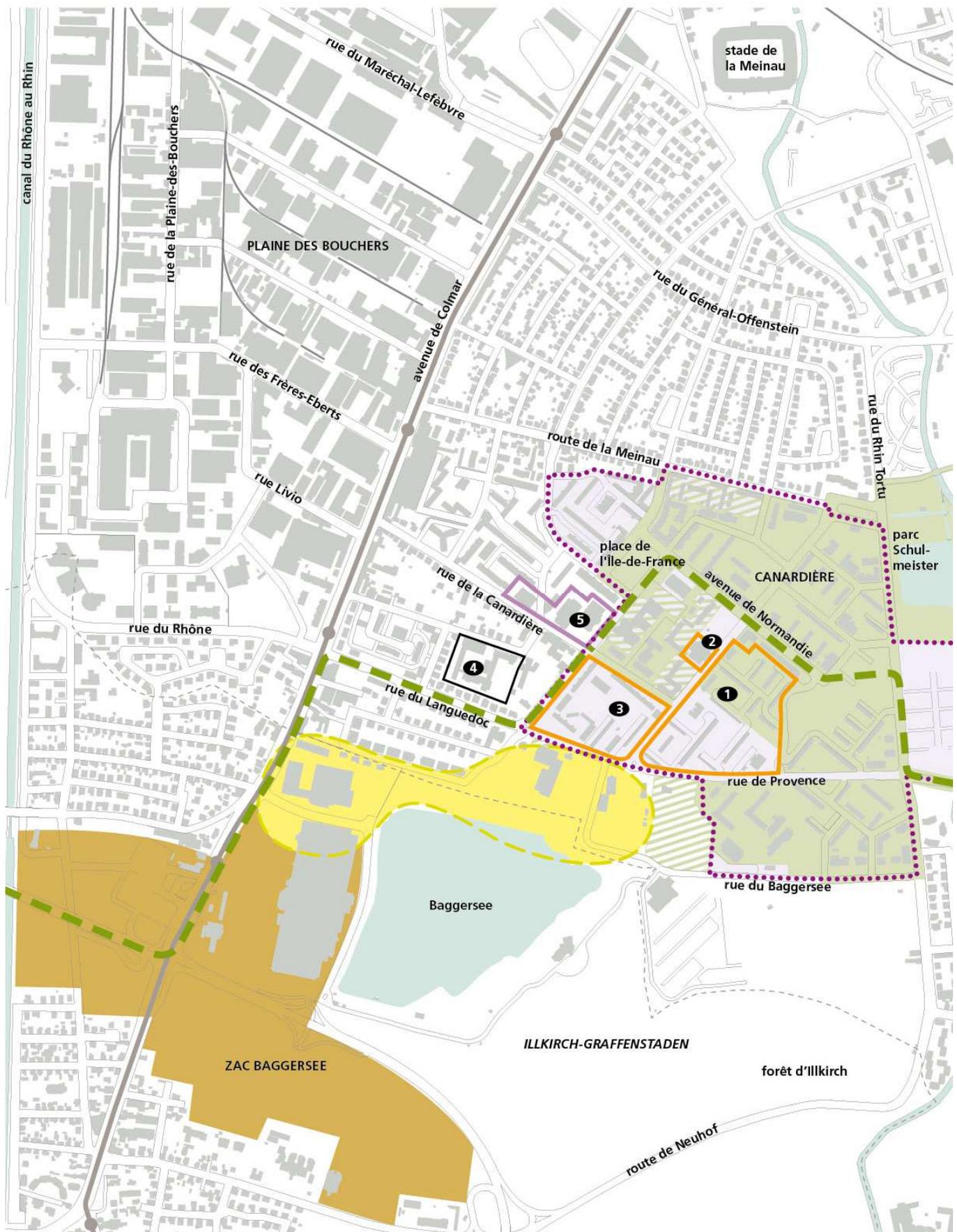
Les enjeux identifiés pour la poursuite du projet de rénovation urbaine sont les suivants :

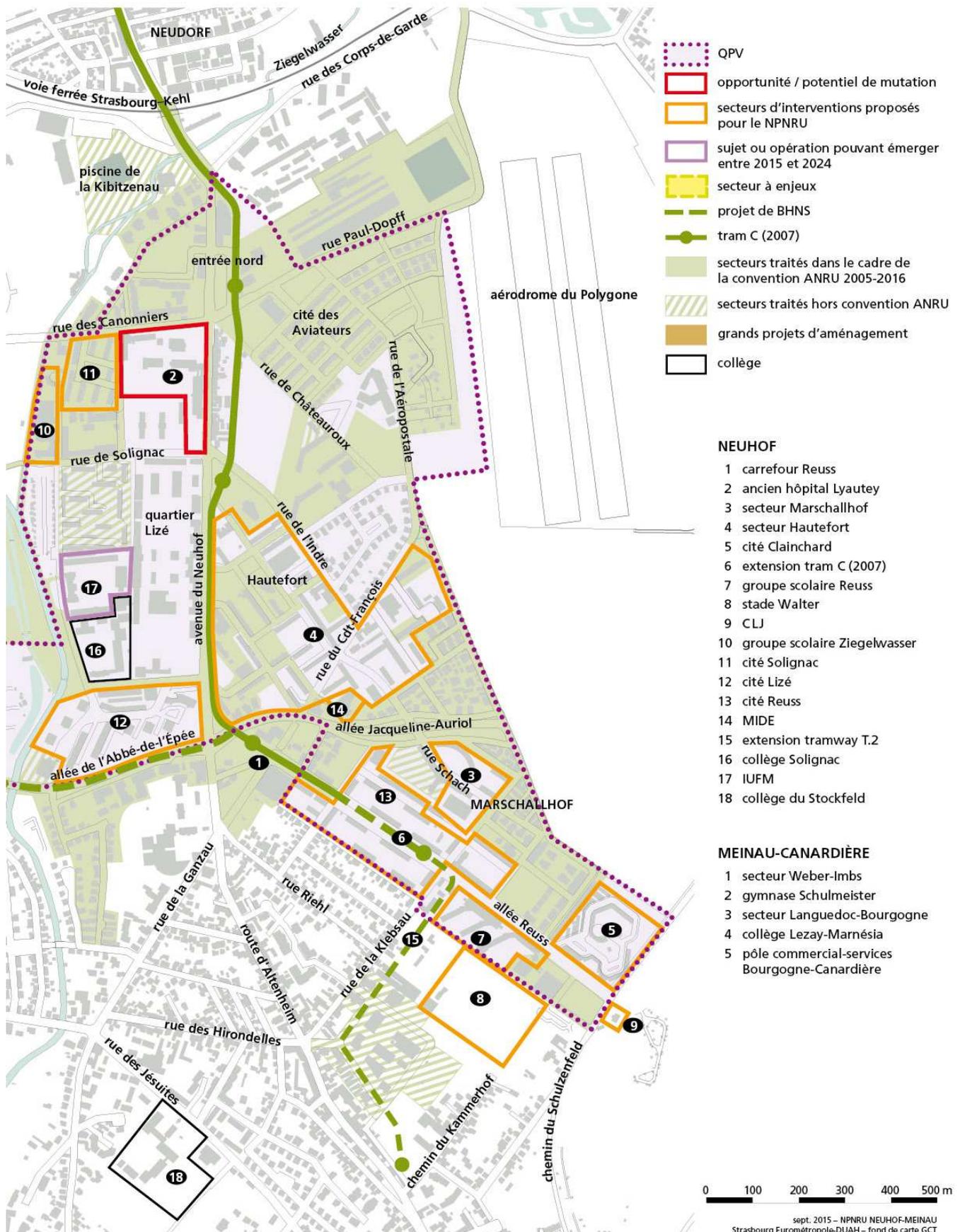
- **la pérennité des investissements et de la diversification** (logements et activités) engagés dans le premier projet de rénovation urbaine ;
- **la réintégration des territoires dans la dynamique d'agglomération**, en lien avec les projets de développement des fronts d'Illkirch (ZAC Baggersee), de l'avenue de Colmar et des zones d'activités de la Plaine des Bouchers et du Port du Rhin ;
- **la poursuite du désenclavement**, à travers la restructuration de la trame urbaine au cœur des secteurs et l'amélioration des déplacements et la mobilité est-ouest (projet de BHNS) vers les pôles d'emplois métropolitains (Plaine des Bouchers, Port Autonome sud) ;
- **la poursuite du développement d'une offre complémentaire de logements diversifiée, adaptée et abordable** ; et l'accompagnement des habitants vers une mobilité résidentielle adaptée à leurs besoins et leurs capacités ;
- **la restructuration des parcs de logements sociaux non traités**, prioritairement sur les secteurs les plus dégradés : au Neuhof, avec 1600 logements, et à la Meinau, avec 340 à 600 logements
- **le renforcement de la diversification des fonctions des territoires** en assurant le maintien des activités nouvellement implantées et en accompagnant une offre complémentaire ; l'émergence de projets innovants ;
- **la mobilisation des sites présentant des potentiels de reconversion** pour mettre en œuvre la diversification, notamment l'ancien Hôpital Lyautey ;
- **le soutien et la structuration d'une offre de commerces et de services de proximité de qualité**, autour de centralités répondant aux besoins des habitants et des usagers des quartiers
- **le maintien et l'accompagnement de l'évolution de la présence des services publics** ;
- **l'intervention sur les équipements publics, notamment scolaires**, facteur d'attractivité des territoires et de lien social.

Les secteurs d'intervention du second projet de rénovation urbaine seront prioritairement concentrés :

- au Neuhof : sur le site de l'ancien Hôpital Lyautey et sur les secteurs Hautefort, Marschallhof, Reuss, Clainchard, Lyautey et Lizé ;
- à la Meinau : sur le secteur Weeber-Imbs, sur le secteur Languedoc, et sur le secteur Ile-de-France et Champagne en lien avec la stratégie des bailleurs.

Strasbourg – Neuhof-Meinau : perspectives du NPNRU





2.2.2. Hautepierre (Strasbourg) - territoire d'intérêt national (annexes 3 et 4)

Ce quartier proche du centre, bien desservi et à proximité immédiate de zones d'emplois importantes et d'équipements métropolitains, possède une structure urbaine qui en limite le développement et la lisibilité. Il s'agit de faire du quartier un pôle de centralité pour l'ouest de l'agglomération, telle que sa vocation d'origine le prévoyait.

Le QPV de Hautepierre couvre la totalité du périmètre du grand ensemble le plus important de l'agglomération, construit de 1967 à 1981 et caractérisé par une structure urbaine atypique organisée en « mailles ». Bien desservi par l'A 351 et le tramway prolongé en 2014, Hautepierre totalise environ 5 100 logements sur une superficie de 70 ha pour près de 15 000 habitants.

Ce territoire a bénéficié des dispositifs de la Politique de la Ville à partir des années 1990 et a été classé en ZUS/ZRU en 1996. Il bénéficie d'une Zone franche urbaine (ZFU) depuis 2004 (étendue en 2007 sur le site des Forges au sud et sur le secteur Hochfelden à Cronembourg).

Le premier projet de rénovation urbaine

Le projet de rénovation urbaine de Hautepierre a été engagé à travers une convention pluriannuelle signée avec l'ANRU en décembre 2009 (n°199) de 150,5 M€ TTC d'investissements publics. Les dernières opérations programmées dans ce projet s'achèveront en 2018. Ce PRU constitue la première étape du renouvellement urbain du quartier. Le temps court de sa mise en œuvre a conduit à prioriser les interventions sur les mailles Jacqueline, Catherine et Karine, concentrant la part la plus importante de logement social. Dès l'origine, le projet urbain a été conçu pour être poursuivi sur la totalité du quartier.

En 2015, Hautepierre concentre une part importante d'habitants en situation de grande précarité (8 600 € revenu fiscal médian 9^{ème} rang). D'un point de vue urbain, des dysfonctionnements importants persistent car la rénovation urbaine n'a permis de traiter qu'une partie du territoire. En effet, les mailles Eléonore et Brigitte souffrent d'une image contrastant avec les secteurs réaménagés. Leurs situations en entrée de quartier, face à l'hôpital et le long de l'axe principal du quartier, l'avenue Racine, desservie par le tramway, en font des leviers de transformation.

Au sein de ces deux mailles, les 967 logements sociaux, patrimoine de CUS Habitat, n'ont bénéficié d'aucune intervention. La trame actuelle des mailles et l'indifférenciation des espaces publics et privés contribuent à limiter l'accès au quartier et l'émergence d'une centralité identifiée. L'offre existante et historique de logements privés au cœur de ces mailles, représentant près de 722 logements, souffre d'une attractivité en déclin, et les ménages, modestes, doivent faire face à d'importantes charges de gestion liées notamment aux espaces extérieurs surdimensionnés (2 de ces copropriétés sont placées sous une OPAH « copropriétés dégradées »).

A proximité des accès du quartier, des potentiels de transformation ou de mutation sont identifiés (site Peugeot, lisière des mailles Athéna et Eléonore).

Orientations pour la poursuite du projet de rénovation urbaine

Les enjeux identifiés pour la poursuite du projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- la pérennité des investissements et de la diversification (logements et activités) engagés dans le premier projet de rénovation urbaine ;
- la poursuite de la diversification de l'offre de logements et le maintien de la diversité initiale du territoire (1000 logements en copropriétés privées - 27 copropriétés) ;
- la restructuration des parcs de logements sociaux non traités (967 logements CUS Habitat) ;
- la poursuite de la restructuration de la trame urbaine et de la clarification des domanialités sur les mailles Eléonore et Brigitte ;
- l'ouverture et le renforcement des liens du quartier avec son environnement, en s'appuyant sur les potentiels de reconversion et d'ouverture de certains sites situés en franges.

Les interventions du NPNRU seront concentrées sur les mailles Eléonore et Brigitte, en lien avec les potentiels sites de reconversion et les transformations engagées sur les quartiers des Poteries et des Forges au sud. Des interventions complémentaires sur le périmètre du premier projet de rénovation urbaine seront également nécessaires pour compléter de manière cohérente certaines opérations engagées dans le cadre du premier projet.

2.2.5. Cronenbourg (Strasbourg) - territoire d'intérêt régional (annexes 3 et 4)

Grand ensemble monofonctionnel, la cité Nucléaire est située en lisière nord du quartier de Cronenbourg à Strasbourg. Adossé au campus de Schiltigheim-Cronenbourg, il est connecté en 10 minutes à la gare centrale par le BHNS depuis 2013. Il s'agit d'en faire un quartier résidentiel bien relié avec une offre de services et des équipements rayonnants sur leur environnement proche.

Le QPV Cronenbourg couvre la Cité Nucléaire, grand ensemble réalisé au nord-ouest du faubourg de Cronenbourg entre 1963 et 1974. La Cité Nucléaire s'étend sur 67 ha et comptait 2 556 logements à l'origine, dont 90% de logements sociaux.

Le premier projet de rénovation urbaine

Les financements pour engager le projet de rénovation urbaine de Cronenbourg ont été limités par l'absence d'une convention ANRU. Ils ont été portés par les bailleurs et les collectivités, pour un montant total de 95 M€ TTC, avec des financements « opérations isolées » de l'ANRU (3,9 M€ auxquels ont été ajoutés 1,8M € du FNADT).

La Cité Nucléaire fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine qui a permis d'ouvrir le quartier sur la ville en lien avec la mise en service en 2013 d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) entre la gare centrale et l'Espace européen de l'Entreprise, de proposer une offre diversifiée de logements et de locaux d'activités (secteur Hochfelden), et de requalifier ou créer une trame d'espaces publics. Au cœur du quartier, la démolition de 128 logements sur l'îlot Becquerel a permis de réaliser l'EPSAN (ouverture prévue en 2016), un équipement de santé de rayonnement régional, participant ainsi à la diversification des fonctions. La restructuration en cours du pôle de commerces voisin de la place de Haldenbourg permettra de moderniser le centre du quartier.

En 2014, CUS Habitat a poursuivi les réflexions sur son patrimoine. Secteur Fresnel-Lavoisier (1 031 logements sociaux), la réhabilitation-résidentialisation et l'implantation de la collecte enterrée des déchets sont en cours d'étude pour une programmation opérationnelle en plusieurs tranches de 2015 à 2017. Secteur Képler, les réflexions ont conduit à l'hypothèse de démolitions et dans l'attente de définir précisément le devenir de ces tours, le bailleur a fait le choix de suspendre la mise en location des logements dans ces tours depuis mars 2015.

En 2015, le QPV Cronenbourg est un territoire dont la population reste précaire (8 700€ revenu fiscal médian - 10^{ème} rang), spécifiquement sur la frange nord-est. Cette situation trouve une traduction spatiale dans la persistance de dysfonctionnements urbains importants autour du secteur Képler qui concentre 188 logements sociaux propriété de CUS Habitat dans trois tours particulièrement dégradées et à la réputation fortement marquée, implantées sur une emprise foncière peu aménagée présentant un fort potentiel de reconversion et situées à proximité d'un axe fort du quartier, la rue de Hochfelden, et de la friche de l'ancien Centre de tri postal.

En cœur de quartier, des équipements publics structurants, principalement à destination des jeunes et des familles (Stade Exès, Centre socioculturel Victor Schœlcher) sont dégradés et n'offrent plus une qualité d'accueil et de services satisfaisante.

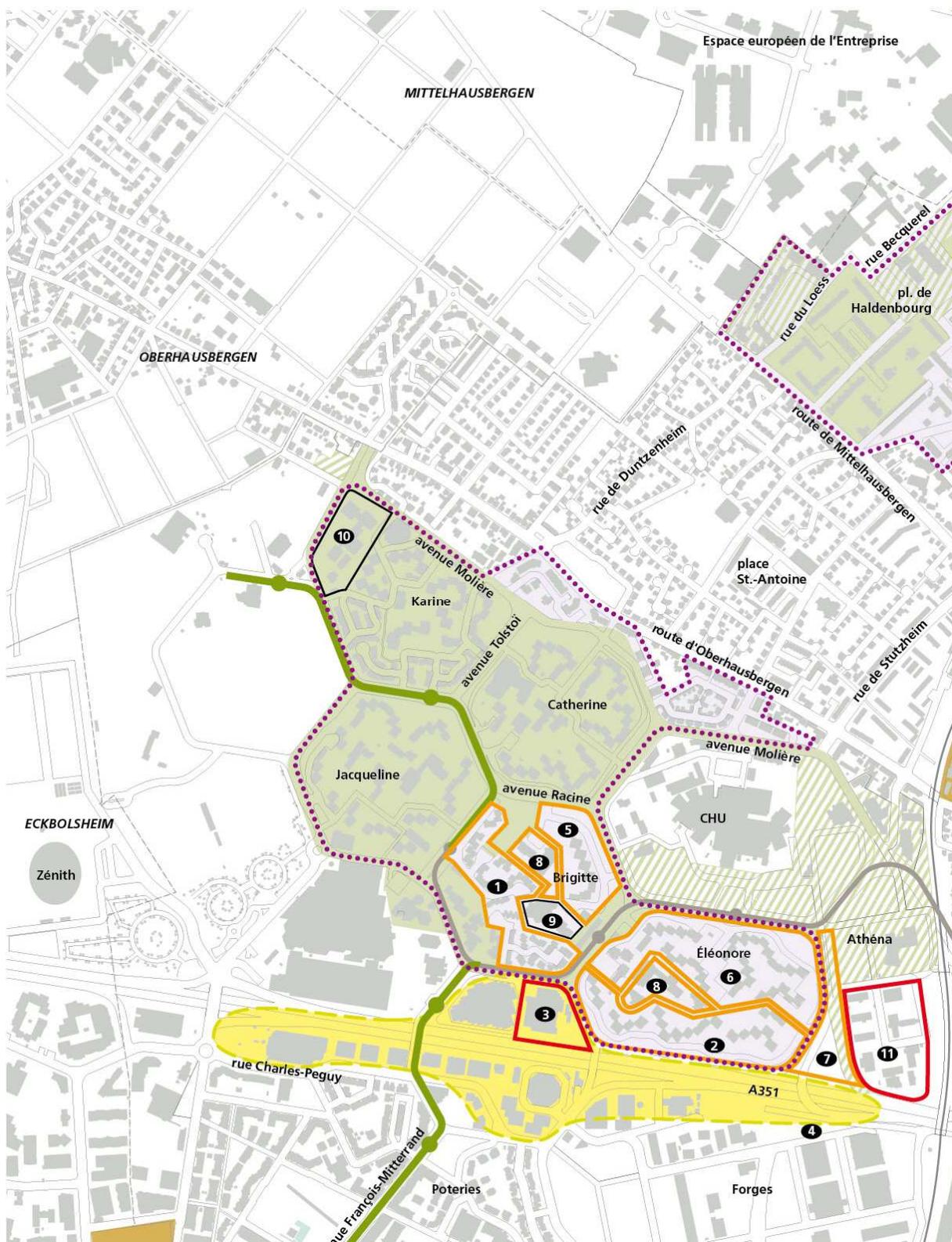
Orientations pour la poursuite du projet de rénovation urbaine

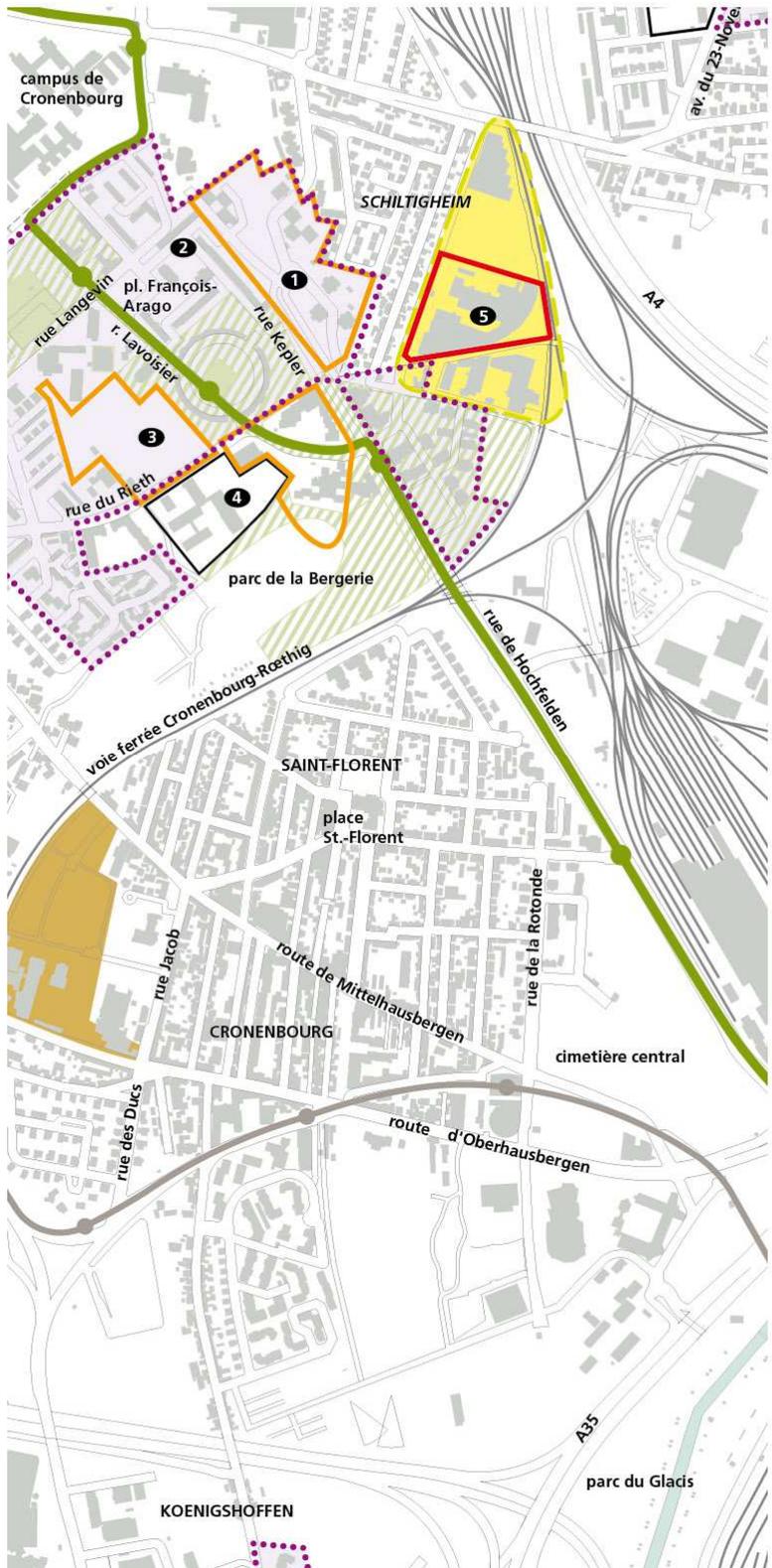
Les enjeux identifiés pour la poursuite du projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- la **pérennité des investissements et de la diversification** (logements et activités) engagés dans le premier projet de rénovation urbaine ;
- la **diversification et la restructuration de la trame urbaine** autour du secteur Képler ;
- la **qualité des services publics** ;
- l'**ouverture vers les pôles d'emplois et universitaires environnants**.

Le principal secteur d'intervention du second projet de rénovation urbaine sera concentré sur le secteur Képler élargi, à l'est du quartier, en lien avec une intervention sur les équipements en cœur de quartier. Le centre de tri postal sur le ban communal de Schiltigheim, dans la continuité du secteur Hochfelden récemment aménagé, présente un potentiel de mutation important qui pourra s'inscrire en lien avec la recomposition du secteur Képler.

Strasbourg – Cronenbourg-Hautepierre : perspectives du NPNRU





- QPV
- opportunité / potentiel de mutation
- secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU
- secteur à enjeux
- TCSP réalisé entre 2005 et 2013
- secteurs traités dans le cadre de la convention ANRU 2005-2016
- secteurs traités hors convention ANRU
- grands projets d'aménagement
- collège

- CRONENBOURG**
- 1 secteur Képler
 - 2 CSC l'Aquarium
 - 3 équipements cœur de quartier
 - 4 collège Sophie-Germain
 - 5 centre de tri postal

- HAUTEPIERRE**
- 1 copropriétés maille Brigitte
 - 2 copropriétés maille Éléonore
 - 3 site Peugeot
 - 4 échangeur autoroutier
 - 5 secteur CUS-Habitat maille Brigitte
 - 6 secteur CUS-Habitat maille Éléonore
 - 7 frange maille Éléonore
 - 8 équipements et espaces publics en cœur de mailles
 - 9 collège Érasme
 - 10 collège François-Truffaut
 - 11 campus DITIB



sept. 2015 - NPNRU CRONENBOURG-HAUTEPIERRE
Strasbourg Eurométropole-DUAH - fond de carte GCT

2.2.3. Quartiers ouest (Schiltigheim et Bischheim) - territoire d'intérêt national (annexes 3 et 4)

Les secteurs Ouest des communes de Schiltigheim et Bischheim sont situés au sein d'un territoire au fort potentiel de transformation, à proximité d'équipements d'agglomération et intercommunaux, mais ils sont enfermés dans leurs limites. La forme urbaine et la densité verrouillent toute possibilité de mutation. Il s'agit d'ouvrir le quartier et de faire émerger une polarité d'agglomération pour les communes autour des équipements existants ou en projet, en relation avec une diversification du parc de logements du secteur.

Le QPV Quartiers ouest situé sur les communes de Bischheim et Schiltigheim recouvre quatre entités : au nord, les secteurs dits « ICF » et « rue de Vendenheim » (OPUS 67), au centre le quartier des Ecrivains (OPUS 67), au sud le quartier des Généraux (Foyer moderne de Schiltigheim) : il compte près de 2 250 logements dont 95% de logements sociaux.

Ces secteurs sont répartis de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle/route de Brumath, axe historique structurant le nord de l'agglomération qui bénéficie d'un accès sur un échangeur de l'A4. Cette situation permet un accès relativement aisé à ces secteurs à l'échelle de l'agglomération. Cependant, au regard de la situation en lisière ouest du ban communal des communes, ces secteurs sont séparés des centres des communes par la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg.

Au sein de cet ensemble, le quartier des Ecrivains a été retenu par l'Etat pour y déployer un projet d'intérêt national dans le cadre du NPNRU. Le revenu médian des habitants du QPV est de 10 000 € (8^{ème} rang des QPV de l'Eurométropole) et 45% des revenus des habitants se situent sous le seuil des bas revenus (moyenne des QPV : 50,2%).

Cet ensemble de près de 1440 logements sociaux, construit entre 1961 et 1966, a fait l'objet d'investissements réguliers par les collectivités et le bailleur avec notamment une opération HVS sur la totalité du parc entre 1981 et 1983. Au début des années 2000, le bailleur a engagé un nouveau programme de réhabilitation complète de son parc de logements qui a permis d'intervenir sur 202 logements entre 2001 et 2002, puis sur 659 logements entre 2012 et 2015. A cette occasion, une première tranche de collecte enterrée des déchets a été déployée sur le secteur de la rue Colette, à l'est du quartier.

En 2015, la poursuite du programme de réhabilitation sur les 579 logements complémentaires initialement programmés est suspendue à l'engagement des études du projet de rénovation urbaine, qui intégreront également une réflexion sur le parc réhabilité dans les années 1980.

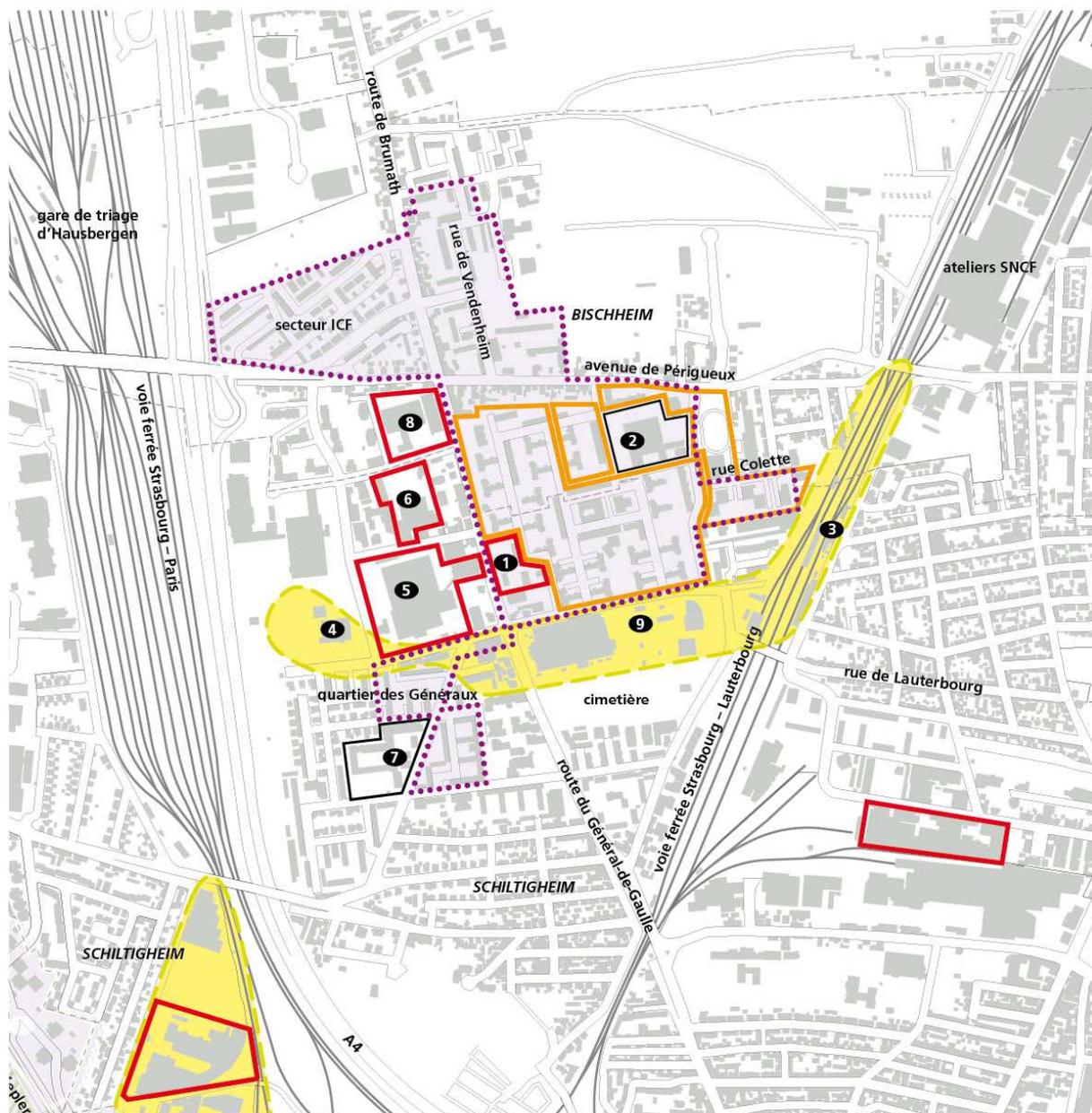
Avec 4 600 habitants et 242 habitants à l'hectare, il est l'un des secteurs les plus densément peuplés de l'agglomération. D'un point de vue urbain, malgré une bonne desserte en transports en commun et la proximité d'équipements et services diversifiés, le quartier apparaît refermé sur lui-même de par sa structure urbaine et sa monofonctionnalité. Le quartier dispose néanmoins d'un véritable potentiel de développement dans sa proximité immédiate avec près de 5 hectares de friches industrielles situées immédiatement à l'ouest du quartier et il bénéficie de la proximité d'une des deux gares TER du nord de l'agglomération.

Orientations pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine

Les enjeux identifiés pour engager un projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- **l'émergence d'une centralité secondaire** au nord de l'agglomération ;
- **l'ouverture et le renforcement des liens du quartier avec son environnement** à travers la restructuration de la trame urbaine ;
- **la diversification et la requalification de l'habitat** ;
- **la reconversion des friches** en relation avec le projet de renouvellement urbain ;
- **l'accompagnement du renouvellement de l'offre commerciale** ;
- **la poursuite des réflexions autour de l'implantation d'un réseau de chaleur** à l'échelle du secteur élargi et du déploiement de la collecte enterrée.

Schiltigheim, Bischheim – Écrivains : perspectives du NPNRU



- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|
|  | QPV | 1 | ancienne gendarmerie |
|  | opportunité / potentiel de mutation | 2 | collège Lamartine |
|  | secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU | 3 | gare de Bischheim |
|  | secteur à enjeux | 4 | salle des Fêtes de Schiltigheim |
|  | collège | 5 | friche Istra |
| | | 6 | friche Deetjen-Wehr |
| | | 7 | collège Leclerc |
| | | 8 | friche CGED |
| | | 9 | zone commerciale |

0 100 200 300 400 500 m

sept. 2015 – NPNRU ECRIVAINS
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

2.2.4. Elsau (Strasbourg) - territoire d'intérêt régional signalé par l'ANRU (annexes 3 et 4)

Quartier très proche du centre de Strasbourg, traversé par le tramway depuis 2000, l'Elsau est un quartier à dominante résidentielle au caractère insulaire. Il est également marqué par la présence de la Maison d'arrêt de Strasbourg. Son potentiel endogène de mutation est limité. Il s'agit de consolider le statut résidentiel du quartier tout en améliorant son ouverture et ses accroches sur son environnement naturel et d'assurer le développement d'une offre de commerces et de services de qualité.

Le quartier de l'Elsau est un quartier moderne (un grand ensemble de 1 600 logements sociaux au nord et un quartier pavillonnaire au sud) construit entre 1969 et 1973 dans une boucle de l'Ill, à proximité d'un petit faubourg isolé de la ville. A la fin des années 1980, la Maison d'arrêt de Strasbourg a été construite en limite est du quartier.

Malgré une situation très proche du centre ville et une desserte par le tramway depuis 2000, l'Elsau est caractérisé par un isolement géographique atypique et une précarisation grandissante de ses habitants, qui l'a conduit progressivement à une image en marge de l'agglomération. Par ailleurs, le quartier est stigmatisé par la Maison d'arrêt, communément appelée « prison de l'Elsau ». En 1996, le Grand ensemble de l'Elsau a été classé en ZUS dans un périmètre élargi aux secteurs d'habitat social de la Montagne verte. Le QPV actuel recouvre le périmètre du grand ensemble.

Depuis sa création, l'Elsau a fait l'objet de quelques transformations urbaines : l'arrivée du tramway en 2000, prolongé en 2008 jusqu'à Lingolsheim, et le réaménagement de la rue Watteau et de l'équipement commercial en entrée de quartier en 2006 dans le cadre d'une opération isolée ANRU. Le patrimoine de Nouveau Logis de l'Est (68 logements) a bénéficié d'une réhabilitation des façades en lien avec ces opérations. Des travaux d'amélioration de la qualité de service sur les entrées et d'isolation notamment des vitrages ont été menés sur le patrimoine de CUS Habitat au début des années 2000. De la même manière, le réseau de chaleur qui alimente tout le quartier depuis son origine est en mauvais état et n'a jamais bénéficié de réhabilitation d'ampleur. Depuis 2010, l'Elsau s'inscrit dans le Parc naturel urbain (PNU) Ill-Bruche qui s'étend sur les quartiers de Koenigshoffen, Montagne-Verte et Elsau. Fondé sur une démarche participative éco-citoyenne, ce projet vise à initier et mener des actions autour de l'intégration de la nature dans l'espace urbain, autour de la valorisation des patrimoines historiques, naturels et urbains.

En 2013, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont constaté une évolution préoccupante des indicateurs de précarité socio-économique des habitants, qui a confirmé une concentration accélérée de pauvreté sur le territoire. En 2014, les collectivités ont mené pendant 6 mois une étude en régie visant à établir un diagnostic et identifier des enjeux et préconisations d'aménagement (Diagnostic Quartier de l'Elsau- DUAH/Eurométropole de Strasbourg - juin 2014).

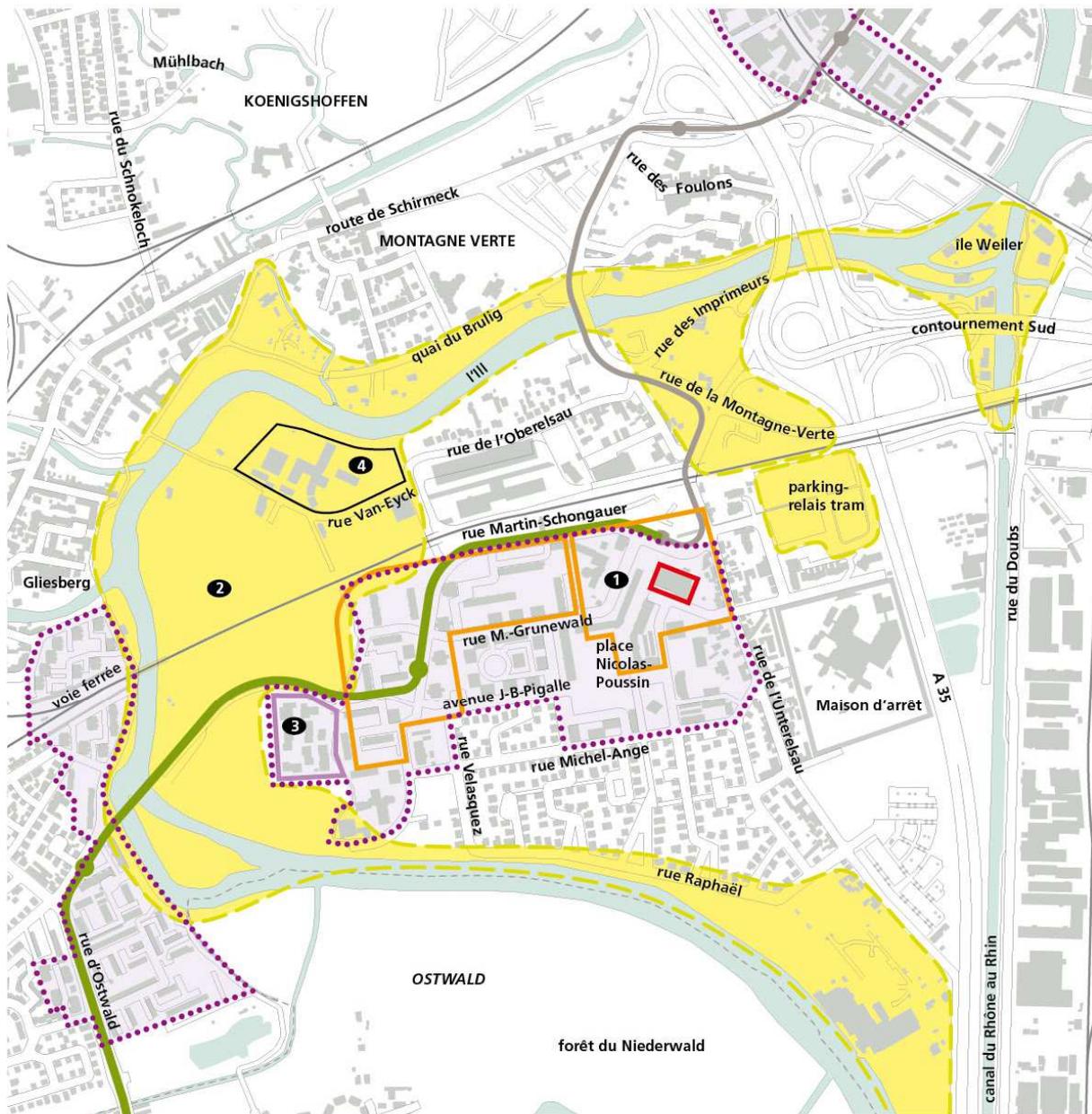
L'Elsau est confrontée à un décrochement lié à son isolement géographique et social. D'un point de vue urbain, le parc de logements, social comme privé, perd de son attractivité, le tissu commercial est en très grande difficulté et l'isolement géographique se renforce par un phénomène d'évitement généralisé. Ce déclin de l'attractivité résidentielle se développe malgré des potentiels importants : fort potentiel naturel, dynamique culturelle, proximité avantageuse du centre ville.

Orientations pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine

Les enjeux identifiés pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine sont :

- **l'ouverture et l'intégration du quartier et de la cité**, à travers notamment les opportunités du PNU et la valorisation de la trame verte et bleue d'agglomération, leviers d'identité ;
- **la restructuration d'une centralité de quartier et d'une polarité commerciale et de services** autour de l'axe Watteau-Pigalle ;
- **la restructuration des parcs de logements sociaux** (1 600 logements sociaux) et la requalification des pieds d'immeubles ;
- **la diversification de l'habitat** ;
- **la définition d'un périmètre de projet élargi avec des échelles de réflexions variables**, en lien avec le quartier de la Montagne Verte notamment.

Strasbourg – Elsau : perspectives du NPNRU



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | QPV |  | 1 espace de centralité |
|  | opportunité / potentiel de mutation |  | 2 parc naturel urbain |
|  | secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU |  | 3 centre de neuropsychiatrie infantile |
|  | sujet ou opération pouvant émerger entre 2015 et 2024 |  | 4 collège Hans-Arp |
|  | secteur à enjeux | | |
|  | extension tram B (2008) | | |
|  | collège | | |

0 100 200 300 400 500 m

sept. 2015 – NPNRU ELSAU
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

2.2.6. Lingolsheim - territoire d'intérêt régional (annexes 3 et 4)

Ce quartier de petite taille sans potentiel endogène, proche du centre de la commune, est relié à la partie ouest de l'agglomération par le tramway depuis 2008. Il s'agit aujourd'hui d'achever le projet de rénovation urbaine engagé en 2007 avec la démolition des deux dernières tours de logements sociaux (patrimoine en péril) pour en faire un quartier résidentiel qui s'inscrira dans son environnement.

Situé dans le secteur ouest de l'agglomération, le quartier a été aménagé dans les années 1970 et comprenait à l'origine huit tours comptant 567 logements sociaux sur une unité foncière unique appartenant à CUS Habitat. Lingolsheim s'est inscrite dans la Politique de la Ville depuis ses débuts et a été classée en ZUS en 1996.

Le premier projet de rénovation urbaine

Le projet de rénovation urbaine de Lingolsheim a été engagé à l'appui d'une convention pluriannuelle signée avec l'ANRU en octobre 2007 (n° 139) de 85,9 M€ TTC d'investissements. Les opérations programmées dans ce projet s'achèveront progressivement jusqu'en 2018/2019.

Le projet engagé vise à créer les conditions d'une transformation durable du quartier. Le PRU se fonde sur la « disparition à terme » du classement en ZUS/QPV, en procédant à la démolition des huit tours au profit d'une mixité sociale introduite par l'intervention d'acteurs de l'accession à la propriété et du locatif libre, et vise une déconcentration du logement social mieux réparti à terme sur l'ensemble du ban communal.

La première convention de rénovation urbaine a permis d'engager la démolition de 419 logements sociaux et l'implantation d'une offre renouvelée de logements sociaux et privés. A l'issue du PRU, tous les équipements publics (voiries comme locaux), la desserte de transport en commun, services et commerces seront entièrement rénovés.

Seules deux tours, soit 148 logements CUS Habitat, subsisteront de l'ancienne ZUS. Elles dénoteront très fortement par rapport à l'effort soutenu jusque là. Elles doivent par ailleurs impérativement faire l'objet d'une intervention suite à la découverte d'un défaut de structure révélé en 2011, qui a conduit le bailleur à étayer les immeubles dans l'attente de la 2^{ème} phase de rénovation urbaine.

Orientations pour la poursuite et l'achèvement du projet de rénovation urbaine

L'orientation principale de la poursuite du PRU est simple mais particulièrement importante : il s'agit de finir ce qui a été commencé et, cas rare, de faire disparaître complètement la cité des Hirondelles construite dans les années 1970.

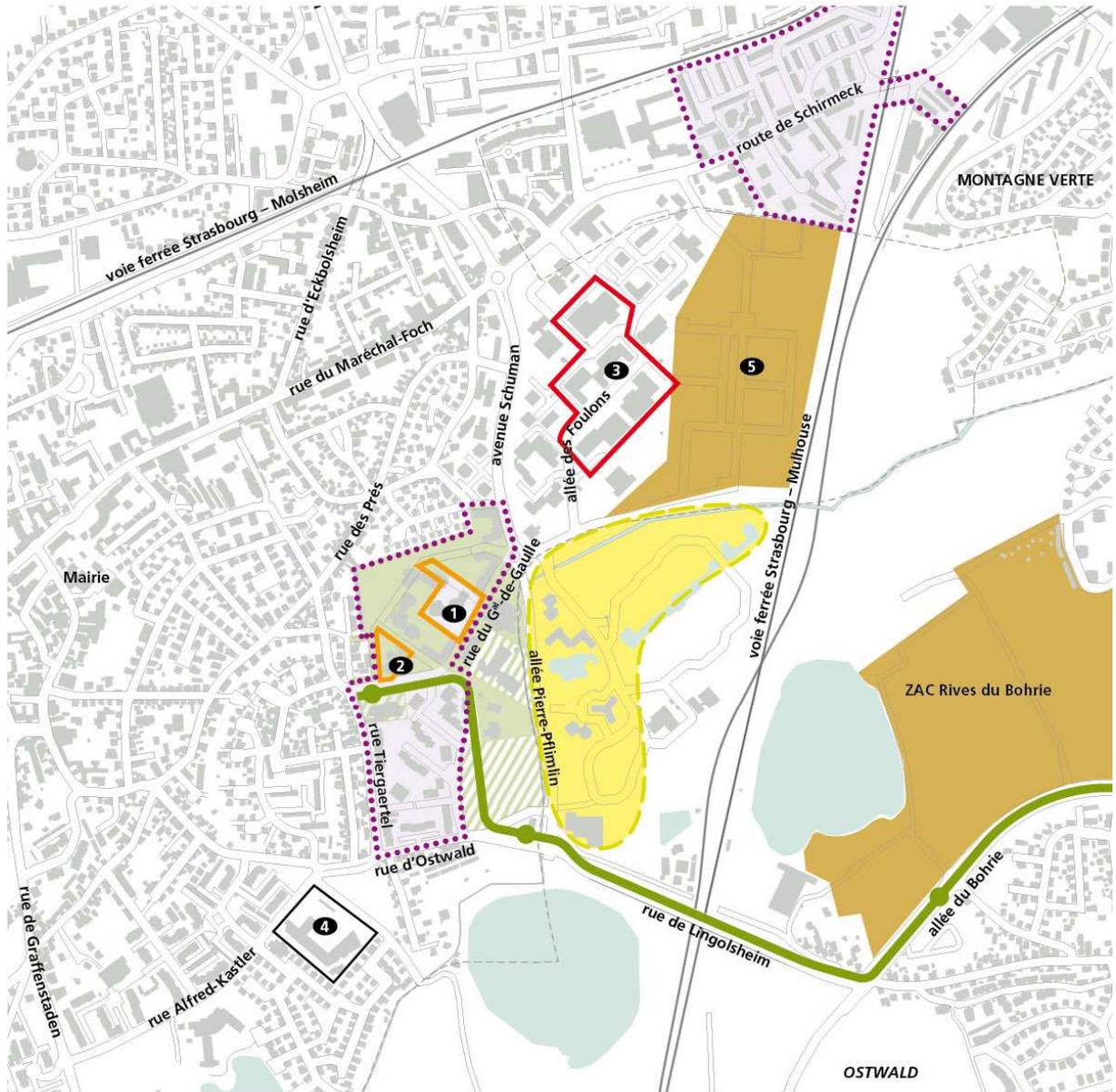
Les enjeux identifiés pour la poursuite du projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- la **pérennité des investissements et de la diversification** (logements et activités) engagés dans le premier projet de rénovation urbaine ;
- la **poursuite de la diversification** de l'offre de logements ;
- l' **achèvement de la restructuration de la trame urbaine** .

Le projet sera principalement orienté autour de la démolition-reconstitution des 148 logements restants.

Forte de son projet d'origine et déterminée à en réaliser l'objectif, la ville de Lingolsheim s'est pourvue des moyens de reconstituer pour tout ou partie les logements en question dans le cadre du développement de l'Écoquartier « Tanneries », de 13 hectares et 1 200 logements dont la réalisation a démarré depuis 2011 sur une ancienne friche industrielle libérée au moment de la signature de la première convention.

Lingolsheim – Hirondelles : perspectives du NPNRU



- QPV
 - opportunité / potentiel de mutation
 - secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU
 - secteur à enjeux
 - extension tram B (2008)
 - secteurs traités dans le cadre de la convention ANRU 2005-2016
 - secteurs traités hors convention ANRU
 - grands projets d'aménagement
 - collège
- 1 groupe 12/14 rue du Général-de-Gaulle
 - 2 ARPALÉ
 - 3 Parc tertiaire des Tanneries
 - 4 collège Galilée
 - 5 éco-quartier Tanneries

0 100 200 300 400 500 m

sept. 2015 – NPNRU HIRONDELLES
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

2.2.7. Libermann (Illkirch-Graffenstaden) - territoire d'intérêt régional (annexes 3 et 4)

Ce quartier constitue le plus grand ensemble d'habitat social de la commune. Situé au sein d'un quartier résidentiel pavillonnaire, il est relativement éloigné du centre de la commune et de ses équipements structurants. Il s'agit de revaloriser le quartier dans une perspective où l'arrivée du tramway à moins de 500 mètres en 2016 et le développement de projets urbains à proximité (Prairies du Canal - 1 000 logements) lui redonneront une attractivité potentielle.

Situé au cœur d'un secteur pavillonnaire, le quartier Libermann, construit entre 1964 et 1978, est le plus grand et seul ensemble d'habitat social du sud de l'agglomération (1 017 logements sociaux propriété d'Habitat de l'Il). Le quartier est constitué de deux entités à la forme urbaine différenciée : à l'ouest, 698 logements, constitué de grandes barres et caractérisé par l'absence de domaine public, à l'ouest 319 logements construits en 1975-1978, appelé secteur Oméga.

Ce territoire était initialement inscrit dans la géographie de la Politique de la ville comme « autre territoire du CUCS ». Depuis le 1^{er} janvier 2015, il est inscrit en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville. Le revenu médian des habitants du QPV est de 11 400€. Cette entrée dans la géographie prioritaire témoigne d'une dégradation des conditions de vie quotidienne et d'une augmentation de la précarité des habitants du quartier.

Dans ce contexte le bailleur Habitat de l'Il a engagé un programme ambitieux de restructuration de son parc qui s'est concrétisé par une première tranche de réhabilitation et de résidentialisation sur les 319 logements Oméga en 2011 et 2012.

Dans le prolongement de cette opération et pour établir un plan stratégique sur la période 2016-2026, le bailleur a engagé en 2014 une étude afin d'identifier des immeubles dont la démolition permettrait de réaliser une trame urbaine améliorant la relation du quartier à son environnement et de libérer des emprises foncières en vue de diversifier l'offre de logements. Il s'agissait d'inscrire son projet d'aménagement dans un cadre élargi.

Pour compléter son analyse, le bailleur projette également d'engager une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour connaître finement le profil des ménages occupants et leurs besoins de logements ou de relogements.

Au nord du quartier, l'offre commerciale, organisée essentiellement autour d'un centre commercial, est en déclin et son maintien ou son renouvellement constitue un enjeu majeur pour l'ensemble du secteur. Le potentiel de développement du secteur se limite à ce site et à un terrain situé à l'ouest du quartier : la diversification de l'offre de logements devra nécessairement se faire sur du foncier libéré par des démolitions au sein du quartier Libermann.

Orientations pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine

Les enjeux identifiés pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine sont :

- le **renforcement du rôle de polarité secondaire** au sein de la commune ;
- **l'ouverture et l'intégration du quartier à son environnement**, à travers notamment la restructuration de la trame urbaine ;
- **la diversification de l'habitat** ;
- **la restructuration des parcs de logements sociaux** pour adapter la densité bâtie à l'environnement et la requalification des pieds d'immeubles ;
- **le renforcement d'une polarité commerciale et de services existants.**

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement de l'ANRU

ARTICLE QUI SERA COMPLETE PAR L'ANRU A L'ISSUE DU CE

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'ANRU lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'ANRU (en particulier : projet et programme urbains présentés et adéquation du programme de travail proposé).

Le programme de travail définitif acté au présent protocole vise à répondre à ces attentes.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole

La connaissance des territoires et la maturité des réflexions urbaines sont très variables d'un territoire à l'autre ; par exemple au Neuhof les réflexions sont engagées depuis 1999 (GPV) tandis que pour de nouveaux territoires « entrants » dans le dispositif ANRU comme l'Elsau ou les Quartiers Ouest, les orientations partagées restent à construire.

Pour mettre en œuvre le second programme de renouvellement urbain sur son territoire, l'Eurométropole engage, dans le cadre du protocole de préfiguration, un ensemble d'études et de missions préalables en vue d'élaborer des projets de renouvellement partagés, durables et intégrés.

A travers le programme de travail décrit ci-après, le porteur de projet souhaite construire une vision transversale et partagée des besoins et des réponses à apporter sur l'ensemble des 7 territoires concernés par le NPNRU. Dans cette optique, l'Eurométropole engagera chaque étude sur les 7 territoires, PRIN comme PRIR ; les cahiers des charges permettront de définir plus précisément l'ampleur et le niveau de travail à mener sur chacun des territoires.

L'élaboration des projets urbains, en vue de leur conventionnement avec l'ANRU et les partenaires, s'appuiera sur une étude de cadrage programmatique et urbaine qui comportera des analyses site par site et sera complétée par des études thématiques et techniques.

Ce programme de travail sera piloté par la Direction de l'urbanisme et les directions de projet et mis en œuvre par des équipes projets dédiées associant les communes et les équipes en charge du Contrat de Ville, les collectivités locales partenaires et les maîtrises d'ouvrage, en concertation avec les habitants et les usagers.

4.1. Rappel des études et diagnostics existants

Le programme de travail sera alimenté par l'ensemble des études et diagnostics existants ou en cours, dont la liste est précisée en annexe 10.

4.2. Connaissance du profil et de l'occupation du parc social

La connaissance du profil du parc de logements sociaux et de son occupation est un préalable nécessaire à l'élaboration, d'une part, des projets de renouvellement urbain et d'autre part de la Convention d'équilibre territorial (CET) visant à définir une stratégie intercommunale d'attribution des logements (cf. article 8 de la loi du 21 février 2014).

L'articulation entre les projets de renouvellement urbain et la CET et la mise en place d'une équipe projet « Réforme des attributions » associant l'AREAL et les bailleurs, les services de l'Etat (DDCS et DDT) et de l'Eurométropole (Habitat, Rénovation urbaine et Géomatique) sont détaillés à l'article 7 du présent protocole. Une méthodologie d'élaboration et de formalisation d'un diagnostic partagé et dynamique sera définie dans le cadre de la démarche globale de réforme des attributions.

Une première analyse technique a permis d'identifier les principales bases de données qui pourraient être mobilisées pour engager ce diagnostic :

- pour la connaissance de la structure du parc et de son évolution : le Répertoire du logement social (RPLS) complété annuellement par les bailleurs, centralisé par l'Etat et communiqué à l'Eurométropole ;
- pour la connaissance de l'occupation du parc et de son évolution : l'enquête d'Occupation du parc social (OPS) menée tous les deux ans par les bailleurs auprès de leurs locataires (information déclarative) ; le fichier détail « individu » du recensement général de l'INSEE ; les données CAF ;
- pour la connaissance de la demande : le fichier unique de la demande (*Imhoweb*) ; le fichier de suivi des relogements liés aux PRU (RIME) ; les fichiers DALO et des contingents réservataires préfectoraux, départementaux et intercommunaux.

Les services de l'Eurométropole et de l'Etat ont mené un travail préparatoire en vue de la mise en œuvre de l'équipe projet et ont procédé à l'identification :

- des éventuelles lacunes « structurelles » que présentent les bases de données ;
- des articulations (notamment techniques et informatiques) à construire entre elles pour pouvoir procéder à une analyse croisée ;
- de l'accès / la communication des bases de données par leurs propriétaires respectifs en lien avec les obligations de confidentialité.

Un travail exploratoire complémentaire a été engagé par le service Géomatique de l'Eurométropole sur l'exploitation du RPLS 2013 à l'échelle de l'IRIS pour proposer à l'équipe projet une méthodologie de sélection, de croisement et de spatialisation des données.

4.3. Liste prévisionnelle des études et missions d'accompagnement

L'élaboration des nouveaux projets de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg sera construite à travers le programme d'études et de missions d'accompagnement décrit ci-après.

L'ensemble des études sera mené concomitamment avec des points d'étapes et de rendus intermédiaires qui permettront d'alimenter et d'inclure les réflexions et orientations apportées par chacune. Un calendrier général de la mise en œuvre des études et des missions précise l'organisation générale du programme de travail (voir ci-après 4.4).

Les études seront élaborées et menées de manière partenariale à travers des équipes projet techniques établies en fonction de l'objet de chaque étude (composition présentée ci-après). Des rendus intermédiaires de l'avancement des études et des orientations seront partagés avec le Groupe de suivi Territorial de chaque QPV.

Les habitants, usagers et acteurs engagés des territoires seront associés à l'élaboration des projets selon les modalités définies à l'article 6.

4.3.1. Etude de cadrage programmatique et urbaine

Maîtrise d'ouvrage	Eurométropole de Strasbourg
Périmètre	7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)
Calendrier	2016/2017 (18 mois)
Coût prévisionnel	450 000 € TTC / 375 000 € HT
Participations	150 000 € ANRU (40%) 37 500€ CDC (10%)

Objet de l'étude

L'objet de l'étude de cadrage programmatique et urbaine est d'élaborer une stratégie et une programmation urbaine d'ensemble pour construire une vision partagée du développement urbain de chaque quartier à moyen et long terme au sein de la dynamique d'agglomération. Elle portera une approche d'ensemble sur les territoires élargis des 7 QPV inscrits au NPNRU (PRIN et PRIR) ainsi qu'une déclinaison par quartiers. Elle sera la base de l'élaboration des plans guides.

Elle a vocation à :

- actualiser le diagnostic et porter un regard sur les transformations engagées ;
- confirmer la vocation à terme de chaque territoire ;
- définir les orientations urbaines (aménagement, prescriptions générales) ;
- proposer un programme opérationnel permettant d'aboutir aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain ;
- alimenter la concertation et mobiliser les partenaires.

L'étude de cadrage développera une approche de chaque QPV à deux échelles : celle du QPV dans son environnement (quartier, ville et agglomération) et celle du QPV dans son fonctionnement et son organisation interne.

Elle portera sur les champs urbains, sociologiques, environnementaux et économiques. Elle comportera une analyse complète des marchés immobiliers locaux de l'agglomération et des prescriptions spécifiques sur la stratégie de diversification de l'offre de logements pour chacun des QPV inscrits au présent protocole. Le cas échéant et de manière variable selon les sites, elle développera également une approche sur les mobilités et sur les questions de sécurité.

Elle sera alimentée par les études et réflexions préexistantes ainsi que par les études complémentaires spécifiques inscrites au présent protocole (« Etude du tissu de commerces et de services des territoires en renouvellement urbain » et « Etude sur la transition énergétique des territoires en renouvellement urbain » - voir description et articulation des études ci-après).

Les orientations des projets de renouvellement urbain s'inscriront dans les principes de la *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables* de l'Eurométropole de Strasbourg (voir article 2.2. Le cadre du développement urbain de l'agglomération).

Pendant la dernière phase de cette étude, une mission d'accompagnement d'OPC. Urbain « phase protocole » sera mobilisée pour préciser l'ordonnancement des plannings du programme d'opérations qui seront inscrites dans les différentes conventions pluriannuelles (voir description ci-après).

A l'issue de la phase « Protocole », pour les territoires d'intérêt national (PRIN), cette étude sera prolongée par des missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) d'urbanistes conseils qui définiront les caractéristiques urbaines du projet sur le plan architectural, environnemental et paysager.

Attendus de l'étude

L'étude permettra de définir et de partager :

- une analyse générale de la dynamique de développement de l'agglomération et de la position des territoires en renouvellement urbain (marché immobilier, développements environnants, mobilités, opportunités, etc.) ;
- pour chaque quartier :
 - un diagnostic consolidé, partagé et concerté ;
 - une identification des lieux d'enjeux ;
 - une définition des principes d'actions et des orientations d'aménagements ;
 - définition du programme opérationnel en vue de l'élaboration des conventions ANRU ; et le cas échéant une identification des outils ou procédures réglementaires à mobiliser/engager ;
- une identification des indicateurs de suivi et d'impact, en vue de l'évaluation des projets.

Pilotage et déroulé de l'étude

L'étude est pilotée, au sein de la DUAH, par la Direction et les directions de projets/territoires, en lien étroit avec le service de l'Habitat.

Au niveau technique, elle sera élaborée (cahier des charges) et suivie (rendus intermédiaires, orientations, etc.) par une équipe projet partenariale qui associera : les services des communes et de l'Eurométropole, de l'Etat (DDT et délégués du Préfet) et des Conseils Régional et Départemental, les bailleurs et l'AREAL, ainsi que l'ensemble des cofinanceurs.

Les habitants et usagers, et plus spécifiquement les Conseils citoyens, seront associés à la mise en œuvre de cette étude et à l'élaboration des orientations. Les modalités de participation seront définies dans le cahier des charges de l'étude.

Elle sera engagée en 2016 pour une durée de 18 mois. Elle se déroulera en plusieurs phases dont les contenus seront définis par l'équipe projet.

Les missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) Urbanistes Conseils des PRU actuellement en cours d'achèvement seront mobilisées et associées aux réflexions portées à l'échelle des territoires concernés.

4.3.2. Etude du tissu de commerces et de services

Maitrise d'ouvrage	Eurométropole de Strasbourg
Périmètre	7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)
Calendrier	2016/2017 (14 mois)
Coût prévisionnel	100 000 € TTC / 88 333 € HT
Participations	41 667 € CDC (50%) 25 000 € FEDER (30%)

Objet de l'étude

Le tissu des commerces et des services de proximité est une des conditions structurantes de l'attractivité résidentielle d'un territoire, tant en réponse aux besoins des habitants qu'en termes d'animation et de structuration de l'espace public.

L'objet général de l'étude est d'évaluer le potentiel commercial existant et à développer pour répondre aux besoins des habitants et des territoires en renouvellement urbain. Elle sera déclinée dans chaque territoire selon l'ampleur des besoins et les problématiques particulières de chaque site. L'analyse sera menée dans un périmètre élargi dépassant les seules limites des QPV.

Cette étude a vocation à alimenter l'étude de cadrage programmatique et urbaine ; ses conclusions seront intégrées à la définition des orientations urbaines et du programme opérationnel de chaque territoire.

Pour mémoire, une étude du tissu commercial du quartier de la Meinau est en cours (PRU Meinau : Etude de programmation commerciale - AID Observatoire - livraison fin 2015) ; l'étude qui sera menée dans le cadre du Protocole en intégrera les conclusions.

Attendus de l'étude

L'étude permettra de définir et de partager :

- un diagnostic prospectif des tissus commerciaux et de services, en lien avec l'offre immobilière d'activités existante (notamment les rez-de-chaussée des bailleurs et dont l'offre produite récemment le cas échéant), et une identification des potentiels commerciaux ;
- des préconisations générales pour chaque territoire ;
- le cas échéant, une analyse de la faisabilité opérationnelle des hypothèses de restructuration commerciale en lien avec les orientations définies par l'étude de cadrage général ;
- le cas échéant, un plan d'organisation commerciale des territoires en lien avec le projet urbain, et une identification des moyens/outils à mettre en œuvre par la collectivité.

Pilotage et déroulé de l'étude

L'étude est pilotée par la DUAH, en lien étroit avec la Direction du Développement Economique et de l'Attractivité (DDEA) et la cellule FEDER.

Au niveau technique, elle sera élaborée (cahiers des charges) et suivie (rendus intermédiaires, orientations) par une équipe projet partenariale qui associera les services des communes et de l'Eurométropole, dont spécifiquement les directions de territoires, de l'Etat, de la Caisse des Dépôts, de la Région Alsace, et des acteurs principaux du domaine comme les chambres consulaires, la LOCUSEM et les bailleurs.

Elle sera engagée en 2016 en même temps que l'étude de cadrage programmatique et urbaine, pour une durée de 14 mois. Elle se déroulera en 3 phases (phase 1 : diagnostic et identification des potentiels commerciaux / phase 2 : préconisations générales pour chaque territoire / phase 3 (conditionnelle) : analyse de la faisabilité opérationnelle des scénarios proposés dans les projets urbains et proposition d'un plan d'organisation).

4.3.3. Etude sur la transition énergétique

Maîtrise d'ouvrage	Eurométropole de Strasbourg
Périmètre	7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)
Calendrier	2016/2017 (14mois)
Coût prévisionnel	100 000 € TTC / 83 333 € HT
Participations	41 667 € CDC (50%) 21 000 € Conseil Régional Alsace (21%)

Objet de l'étude

Cette étude vise à développer et partager des orientations pour construire des projets de renouvellement urbain (PRIN et PRIR) intégrés mobilisant tous les leviers d'innovation de la ville durable au service d'une amélioration des conditions de vie des habitants et de la préservation de l'environnement.

L'objet général de l'étude est d'identifier les leviers d'actions propres à chaque territoire pour que chaque projet urbain contribue d'une part à l'objectif environnemental de réduction des polluants et de la consommation, et d'autre part à l'augmentation du reste pour vivre des habitants (par la diminution des dépenses contraintes) et au renforcement de l'attractivité des quartiers en renouvellement urbain.

Elle vise notamment à soumettre des propositions en matière de desserte énergétique à travers une analyse de l'état et des besoins liés aux réseaux de chaleur, et de l'état et des usages des bâtis (anciens, rénovés et neufs), en intégrant le fonctionnement et les impacts des équipements existants ou projetés le cas échéant.

Elle a vocation à alimenter les réflexions portées dans le cadre de l'étude de cadrage programmatique et urbaine, et à permettre de prendre certains arbitrages techniques et économiques.

Pour mémoire, en 2012, l'AREAL et les principaux organismes ont engagé *une Etude énergétique du parc HLM alsacien* en vue d'élaborer une stratégie de réhabilitation et de définir des préconisations d'action, en lien avec les collectivités locales. Par ailleurs, l'Eurométropole a réalisé un diagnostic du réseau de chauffage de HautePierre et engage une étude sur celui de l'Elsau (voir détails en annexe **XX** - liste des études). L'étude engagée dans le cadre du protocole s'appuiera sur ces études et sur les orientations définies.

Attendus de l'étude

L'étude permettra de définir :

- une estimation des besoins énergétiques (actuels et projetés) de chaque territoire ;
- un diagnostic énergétique sur le parc immobilier (social et privé) et sur les réseaux de chaleur le cas échéant ;
- des propositions de solutions de desserte énergétique pour répondre aux besoins comme de projets ou d'actions d'accompagnement au changement des usages.

Pilotage et déroulé de l'étude

L'étude est pilotée par la DUAH, en lien étroit avec la Direction de l'Environnement et des Services Publics Urbains (DESPU).

Au niveau technique, elle sera élaborée (cahiers des charges) et suivie (rendus intermédiaires, orientations) par une équipe projet partenariale qui associera les services des communes et de l'Eurométropole, dont spécifiquement les directions de territoires, de l'Etat, de la Caisse des Dépôts, de la Région Alsace, et des principaux acteurs concernés (AREAL et bailleurs notamment).

Elle sera engagée en 2016 en même temps que l'étude de cadrage programmatique et urbaine, pour une durée de 14 mois. Elle se déroulera en 2 phases (phase 1 : diagnostic et identification des besoins énergétiques / phase 2 : préconisations générales pour chaque territoire).

4.3.4. Cartographie de l'état des copropriétés privées

Maitrise d'ouvrage	Eurométropole de Strasbourg
Périmètre	7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)
Calendrier	2016/2017 (12 mois)
Coût prévisionnel	40 000 € TTC / 33 333 € HT
Participations	8 333 € ANAH (25%) - en attente de confirmation 8 333 € CDC (25%)

Objet de l'étude

Tous les territoires du NPNRU comptent des copropriétés privées en coeur ou dans leur proximité immédiate. L'Eurométropole souhaite mener une réflexion urbaine globale sur les territoires en incluant la problématique de l'accompagnement et du maintien de l'offre de logements privés déjà existante, et engagera dans cette optique un pré-diagnostic de l'état des copropriétés privées à travers une cartographie de l'état des copropriétés pour actualiser et synthétiser sa connaissance des besoins et identifier les éventuelles actions ou interventions à prévoir.

Dans le cadre du PLH en cours, l'Eurométropole mène une politique volontariste d'accompagnement de l'habitat privé et a récemment mis en place des dispositifs de soutien et de redressement des copropriétés fragiles :

- **l'OPAH copropriétés signée en 2012 (6 copropriétés pour 870 logements)**
Elle concerne 6 copropriétés, dont 5 sont situées dans des quartiers en QPV : à HautePierre, copropriétés Eléonore 1 et Eléonore 2 (respectivement 169 logements et 324 logements), à Cronembourg, copropriété Einstein (66 logements et 11 cellules commerciales), à Koenigshoffen, copropriétés Spender et Victor Hugo. Les audits de gestion et audits techniques ont tous été réalisés et les travaux sont en cours. Le NPNRU devrait également être l'occasion, pour les deux copropriétés d'HautePierre, d'aller au-delà des travaux financés par l'OPAH.
- **le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) signé en 2015 (ensemble du territoire)**
160 copropriétés ont déjà été repérées et une dizaine sont accompagnées⁹ via ce dispositif.

L'outil de repérage des copropriétés fragiles développé par l'ANAH et la DHUP a permis de démontrer que les copropriétés fragiles se situent majoritairement dans des secteurs non concernés par les dispositifs politique de la ville.

Pour autant, cet outil et la connaissance fine de l'Eurométropole sur les territoires a permis d'identifier au sein des QPV ou à proximité immédiate des copropriétés potentiellement fragiles qui mériteraient à minima un diagnostic (une trentaine de copropriétés sont ainsi pré-identifiées) :

- à HautePierre, les deux copropriétés de la Maille Eleonore repérées par l'outil sont celles qui sont déjà en cours de traitement dans le cadre de l'OPAH ; néanmoins, d'autres copropriétés sont classées C ou D dans le périmètre QPV et des copropriétés horizontales présentent également des problématiques particulières ;
- le Quartier Ouest à Schiltigheim et Bischheim comprend deux copropriétés de grande taille (une de plus de 50 logements et une de plus de 100 logements) classées C ; sur le secteur des Cheminots (nord du périmètre), deux copropriétés de grande taille sont classées D ;
- au regard de sa taille, le QPV du Neuhof-Meinau comporte proportionnellement peu de copropriétés potentiellement fragiles ; 2 copropriétés de grande taille sont cependant classées C à la Meinau, et au Neuhof, en face de l'hôpital Lyautey, un linéaire de petites copropriétés dans des immeubles début 20^{ème} siècle avait été repéré comme potentiellement fragile dans le cadre du diagnostic préalable à l'actuelle OPAH ;
- le QPV de l'Elsau compte 4 copropriétés classées C ou D, dont 1 est de grande taille (supérieure à 50 logements) et fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre du POPAC (rue Watteau) ;
- à Cronembourg, la copropriété Haldembourg est actuellement en OPAH, mais l'outil de repérage a identifié d'autres copropriétés potentiellement fragiles en contact direct du périmètre du

⁹ 1 à Montagne Verte (41 à 51 rue d'Ostwald, 2-4 rue Elmerfrost, 1-3 rue Cosswiller), 1 à Elsau (rue Watteau), 4 à Cronembourg (rues de Mittelhausbergen et Curie), 1 à Esplanade, 1 à Koenigshoffen (39 au 63 rue de l'Engelbreit et 4 au 14 rue Virigile) et 1 à la Robertsau

- QPV route de Mittelhausbergen et rue du Rieth ;
- à Lingolsheim, l'extension du périmètre du QPV est largement constituée de copropriétés privées des années 1960 ; ce territoire n'ayant pas jusqu'à présent fait l'objet d'une observation spécifique, une mise à jour des données est nécessaire ; 1 copropriété a été repérée en difficulté dans le cadre du POPAC.

Le POPAC ayant une capacité d'étude et de soutien maximum d'une quinzaine de copropriétés par an pour tout le territoire métropolitain, il ne peut assurer le diagnostic et le soutien des copropriétés de ces quartiers pendant le temps du Protocole. L'Eurométropole sollicite un complément de financement auprès de l'ANAH à travers cette étude pour inscrire cette réflexion dans les projets de renouvellement urbain.

Attendus de l'étude

L'Eurométropole souhaite engager une mise à jour et une synthèse de l'état des principales copropriétés situées dans ou à proximité immédiate des QPV PRIN et PRIR, afin d'identifier les éventuels besoins d'accompagnement qui seraient à engager concomitamment aux projets de renouvellement urbain.

Elle visera à réaliser une cartographie des copropriétés privées en complétant le repérage et en produisant une première approche de l'état des copropriétés qui portera notamment sur la santé comptable et financière de la copropriété (poids des charges, taux d'impayés), une photographie de l'occupation sociale, une description du bâti (si travaux faits, performance énergétique du bâtiment estimée), le fonctionnement de la copropriété (si syndic, si conseil syndical), le positionnement de la copropriété dans son environnement (décrochage immobilier, difficultés de la copropriété sur le quartier, etc).

Le cahier des charges de l'étude définira précisément le nombre de copropriétés qui seront retenues dans le cadre du diagnostic.

Pilotage et déroulé de l'étude

L'étude est copilotée au sein de la DUAH par le service de l'Habitat et les directions de projet rénovation urbaine.

Au niveau technique, elle sera élaborée (cahier des charges) et suivie (rendus intermédiaires, orientations) par une équipe projet partenariale qui associera les services de l'Etat (DDT et délégué du Préfet) et les communes.

Les résultats de cette étude seront versés dans l'Observatoire du POPAC.

Elle sera engagée en 2016 en même temps que l'étude de cadrage programmatique et urbaine, pour une durée de 12 mois.

4.3.5. Etude juridique sur la division des copropriétés privées maille Eléonore

Maîtrise d'ouvrage	Eurométropole de Strasbourg
Périmètre	QPV Hautepierre (PRIN)
Calendrier	2016/2017 (12 mois)
Coût prévisionnel	30 000 € TTC / 25 000 € HT
Participations	6 250 € ANAH (25%) - en attente de confirmation 6 250 € CDC (25%)

Objet de l'étude

La poursuite du renouvellement urbain de Hautepierre sera principalement engagée sur les mailles Eléonore et Brigitte, et conduira au réaménagement des cœurs de mailles et à la création d'un domaine public.

La maille Eléonore compte, d'une part, au sud trois grandes copropriétés de logements (les deux copropriétés Eléonore 1 et 2, actuellement en OPAH, respectivement 169 et 324 logements, et la copropriété Les Pléiades, 161 logements), trois copropriétés de parking (3 parkings en ouvrage soit

un total de 261 places), et d'autre part au Nord 755 logements sociaux gérés par CUS Habitat. Le réaménagement de la maille impliquera nécessairement une recomposition foncière pour l'ensemble des parties.

Considérant le nombre de copropriétés, leur état de dégradation et les difficultés de gestion intrinsèques à l'organisation actuelle (gestion générale assurée par une association syndicale libre qui intervient sur un périmètre de 253 ha comprenant HautePierre et la ZAC des Poteries, soit 106 copropriétés et 10 bailleurs sociaux), il est nécessaire de mener une étude juridique sur la division des copropriétés privées de la maille Eléonore avec le double objectif de préciser les conditions de faisabilité du projet urbain et de poursuivre ou engager l'accompagnement des copropriétés vers une organisation plus durable en termes de gestion.

Attendus de l'étude

L'étude visera à définir la faisabilité et les prescriptions juridiques en vue d'une division des copropriétés de la maille Eléonore.

Pilotage et déroulé de l'étude

L'étude est pilotée au sein de la DUAH par la direction de projet HautePierre, en lien étroit avec le service de l'Habitat.

Au niveau technique, elle sera élaborée (cahier des charges) et suivie (rendus intermédiaires, orientations) par une équipe projet partenariale qui associera les services de l'Etat (DDT et délégué du Préfet) et le POPAC.

Elle sera engagée en 2016 en même temps que l'étude de cadrage programmatique et urbaine, pour une durée de 12 mois.

4.3.6. Diagnostic des réseaux secs et humides préalable à la poursuite du projet urbain de HautePierre

Maîtrise d'ouvrage	Eurométropole de Strasbourg
Périmètre	QPV HautePierre (PRIN)
Calendrier	2016/2017 (12 mois)
Coût prévisionnel	20 000 € TTC / 16 667 € HT
Participations	8 333 € ANRU (50%)

Objet du diagnostic

Pour mémoire, le quartier de HautePierre a été réalisé dans le cadre d'une concession d'aménagement entre 1967 et 1977 par la SERS. Au terme de ces réalisations, l'ensemble des équipements (voies d'accès, parcs, squares, réseaux eau et assainissement, réseau de chaleur) n'ont pas été intégrés dans le domaine public. Leur entretien et leur gestion sont assurés depuis 1980 par l'ASERH et payés par les locataires et propriétaires du quartier (charges). L'ASERH n'étant pas un opérateur spécialisé dans la gestion des réseaux, leur état général est aujourd'hui globalement dégradé. De plus, les interventions ponctuelles dont ils ont bénéficié n'ont pas été répertoriées, inventoriées et cartographiées.

Dans le cadre du premier projet de rénovation urbaine de HautePierre, l'Eurométropole a engagé la régularisation de cette situation sur les mailles Karine, Jacqueline et Catherine (réfection et intégration de ces réseaux en lien avec les opérations d'aménagement et de création du domaine public), sans avoir une connaissance précise de la situation desdits réseaux. Cette situation a entraîné des surcoûts d'opérations ainsi que des désagréments pour les habitants en phase chantier.

L'objet de ce diagnostic est de permettre de mener les réflexions urbaines en s'appuyant sur une connaissance précise des réseaux, d'anticiper plus efficacement leurs éventuels déplacements et les coûts qui y seraient liés, ainsi que d'anticiper la gestion des chantiers.

Attendus du diagnostic

Le diagnostic permettra de définir et de partager :

- un état des lieux des réseaux existants : déterminer leurs emplacements, leurs couvertures et leurs états ;
- des prescriptions (déplacements des réseaux en lien avec les orientations des projets urbains, inscriptions de servitudes dans le domaine privé).

Pilotage et déroulé du diagnostic

Le diagnostic est piloté au sein de la DUAH par la Direction et la direction de projet/territoire Hautepierre, en lien étroit avec le service de l'Habitat.

Au niveau technique, il sera élaboré (cahier des charges) et suivi (rendus intermédiaires, orientations) par une équipe projet partenariale qui associera les services techniques et la Mission Domanialité Publique de l'Eurométropole et les services de l'Etat (DDT et délégué du Préfet).

A l'issue du diagnostic, l'état des lieux des réseaux sera partagé avec les copropriétés et les bailleurs concernés, ainsi que le gestionnaire du réseau de chaleur.

Il sera engagé en 2016 pour une durée de 12 mois.

4.3.7. Mission d'AMO OPC Urbain « phase protocole »

Maîtrise d'ouvrage	Eurométropole de Strasbourg
Périmètre	7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)
Calendrier	2016/2017 (12 mois)
Coût prévisionnel	162 500€ TTC / 135 417€ HT
Participations	40 625 € ANRU (30%) 27 083 € CDC (20%)

Objet de la mission

Dans la dernière phase de l'étude de cadrage programmatique et urbaine, une mission d'OPC. Urbain « phase protocole » sera engagée pour mener l'analyse et l'ordonnancement des plannings des programmes d'opérations proposés dans le cadre des projets urbains. Elle permettra de confirmer la faisabilité opérationnelle des programmes en vue de leur inscription dans les conventions pluriannuelles à l'issue du programme de travail du protocole.

Cette analyse inclura spécifiquement les étapes de la concertation et de la participation des habitants aux projets.

A l'issue de la phase « Protocole », pour les territoires d'intérêt national (PRIN), une mission d'AMO « OPC. Urbain multi-sites » sera engagée pour accompagner les directions de projet/territoires dans la mise en œuvre des PRIN au sein des instances de coordination opérationnelles.

Attendus de la mission

La mission permettra :

- de définir le planning prévisionnel des PRIN et des PRIR ;
- d'identifier les points de vigilance et les étapes clés des procédures à mettre en œuvre (PLU métropolitain, relogements, permis d'aménager, acquisitions foncières, concertation, etc.).

Pilotage et déroulé

La mission est pilotée au sein de la DUAH par la Direction et les directions de projet.

Les analyses des plannings seront établies en concertation avec les maîtrises d'ouvrage (bailleurs, MO des communes et de l'Eurométropole), en étroite coordination avec l'équipe en charge de l'étude de cadrage programmatique et urbaine.

Elle sera engagée dans la dernière phase de l'étude de cadrage programmatique et urbaine, fin 2016, et sera mise en œuvre sur une durée de 12 mois.

4.3.8. Mission d'AMO juridique pré-opérationnelle

Maîtrise d'ouvrage	Eurométropole de Strasbourg
Périmètre	7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)
Calendrier	2017 (12 mois)
Coût prévisionnel	15 000 € TTC / 12 500 € HT
Participations	6 250 € ANRU (50%)

Objet de la mission

Dans la dernière phase de l'étude de cadrage programmatique et urbaine, une mission d'AMO juridique pourrait être mobilisée pour réaliser des analyses juridiques pré-opérationnelles sur des sujets complexes.

Cette mission fera l'objet du même marché que la mission d'OPC. Urbain en phase protocole en sollicitant un groupement conjoint.

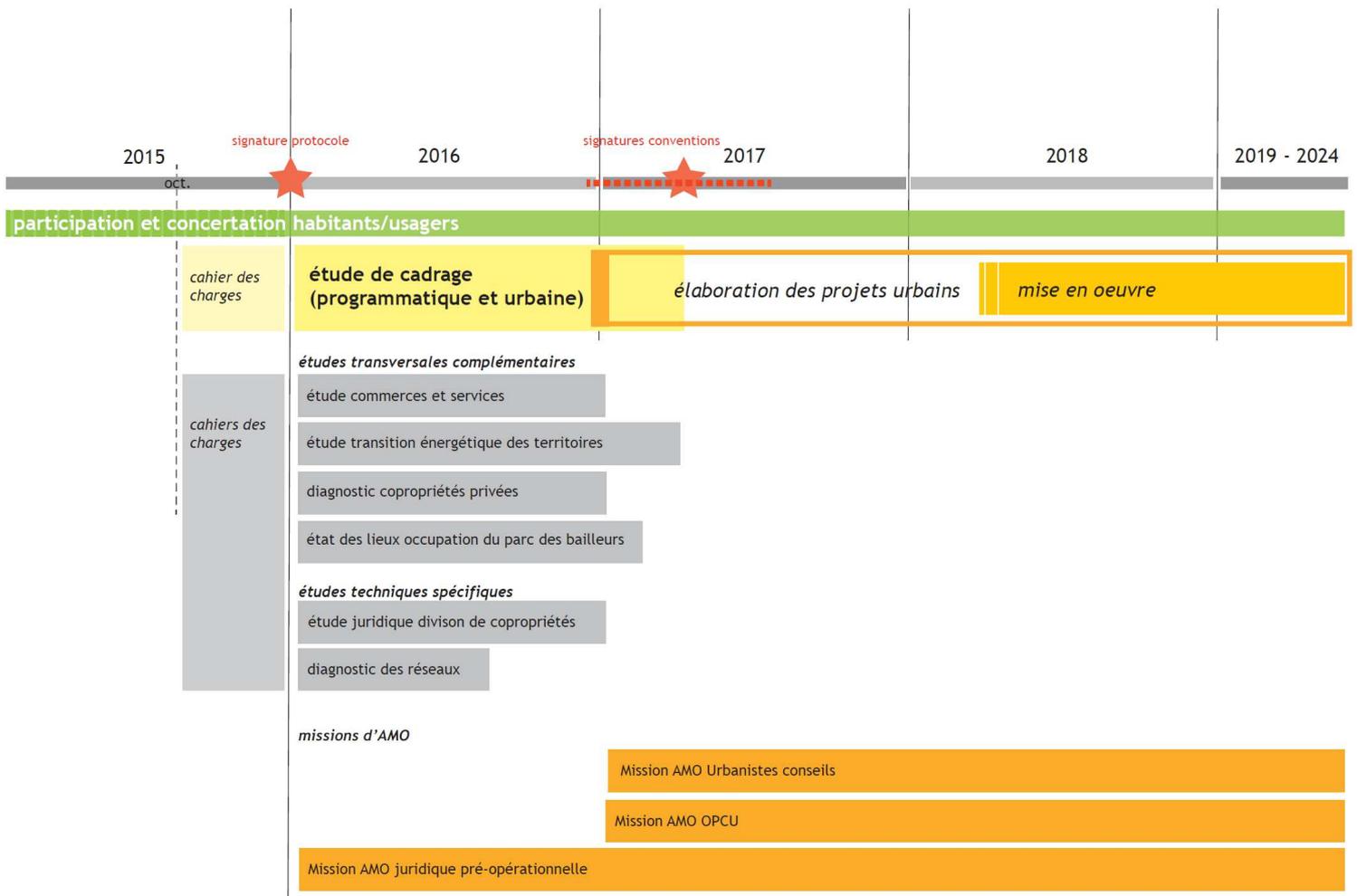
Attendus de la mission

Cette mission doit permettre au porteur de projet d'engager le cas échéant des expertises juridiques pré-opérationnelles spécifiques pour préciser la faisabilité et les procédures de certaines opérations prévues par les projets urbains.

Pilotage et déroulé

La mission est pilotée au sein de la DUAH par la Direction et les directions de projet/territoire. Elle sera engagée dans la dernière phase de l'étude de cadrage programmatique et urbaine et sera mise en œuvre sur une durée maximale de 12 mois.

4.4. Calendrier et mise en œuvre du programme de travail



Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

L'Eurométropole sollicite une autorisation anticipée de démarrage pour l'ensemble des opérations d'ingénierie (études, AMO, communication-concertation et conduite de projet) inscrites au présent protocole.

Par ailleurs, une demande d'autorisation anticipée de démarrage est sollicitée pour 4 opérations physiques :

- deux opérations de démolitions portées par CUS Habitat dont la réalisation est actée dans la poursuite des PRU déjà engagés dans le PNRU : à Cronembourg les 3 Tours Képler (188 logements locatifs sociaux) et à Lingolsheim les 2 dernières tours 12/14 avenue du Général de Gaulle (148 logements locatifs sociaux) ;
- une opération de réhabilitation portée par OPUS 67 (Quartiers Ouest)
- une opération de réhabilitation-résidentialisation portés par CUS Habitat (Neuhof)

Les opérations sont détaillées en annexe 11.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démolition 12/14 rue du Général de Gaulle	QPV Lingolsheim	CUS Habitat	3 900 000 € HT	148 LLS	juillet 2015 (début MOS)	60 mois
Démolition 8/9/12 rue Képler	QPV Cronembourg	CUS Habitat	4 900 000 € HT	188 LLS	Octobre 2015 (début MOS 8 Képler)	70 mois
Réhabilitation 2/4/6/8 rue Verlaine	QPV Quartiers Ouest	OPUS 67	2 650 000 € HT	72 LLS	Juillet 2016	9 mois
Réhabilitation et résidentialisation secteurs Reuss et Marschallhof	QPV Neuhof	CUS Habitat	17 000 000 €HT	418 LLS en 2 tranches	Septembre 2017	24 mois

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'ANRU, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Article 6. Association des habitants et usagers

Les nouveaux Contrats de Ville inscrivent pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la Politique de la Ville avec les habitants. Dans le cadre du Contrat de Ville de l'Eurométropole, chaque commune signataire organise librement le dialogue et les instances de concertation avec les citoyens. Pour les territoires en renouvellement urbain, les communes bénéficieront d'un appui technique et financier de l'Eurométropole pour développer la participation à l'élaboration et à la mise en œuvre du projet.

6.1. Une culture de démocratie locale

Depuis 2008, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg offrent aux habitants la possibilité d'exercer activement leur citoyenneté. La Ville de Strasbourg a expérimenté diverses démarches de concertation au travers de processus de participation citoyenne variés, en complément des Conseils de quartier, tels que des Ateliers de projets, l'Atelier Urbain, le Conseil des Résidents étrangers, le Conseil des jeunes ou encore les Ateliers territoriaux de partenaires sur l'ensemble des territoires, ainsi qu'une démarche de concertation renforcée sur les territoires en renouvellement urbain.

- **Les Conseils de quartier**, mis en place dès 2002, conformément aux obligations réglementaires, ont été développés en 2008 et reconduits dans un nouveau format en 2015 qui vise à la diversification des publics et des sujets. Les 10 Conseils de quartier de la Ville de Strasbourg associent les habitants et les usagers d'un territoire sur des projets d'aménagement, d'urbanisme et plus largement de vivre ensemble. Leurs expertises d'usage enrichissent les projets et leur permettent de s'impliquer dans la vie de la cité en développant une citoyenneté active. Un programme de travail partagé, composé de projets et sujets sur lesquels la Ville souhaite solliciter un avis du Conseil de quartier et de sujets à l'initiative du Conseil de quartier, structure le travail partenarial entre collectivité et habitants.
- **Dans le cadre des premiers projets de renouvellement urbain** menés sur le territoire de Strasbourg, différents formats de concertation ont été mis en place, en complément de la démarche générale de démocratie locale. Pour toucher le plus grand nombre, ils se sont déclinés sous des formes multiples telles que des visites de chantiers, des temps d'échanges en pieds d'immeubles ou dans l'espace public (marchés, sorties d'écoles, parcs...), des réunions publiques par secteurs d'interventions, des forums et des journées d'information. Ces actions ont jalonné l'élaboration et la mise en œuvre des projets en les faisant vivre et évoluer.

Que cela soit de façon impromptue ou en réponse à un rendez-vous donné, il a été constaté que les habitants sont plus disponibles lorsque les temps d'échanges sont organisés sur des lieux qu'ils fréquentent quotidiennement. Cette forme de mise en situation dynamique a permis à la collectivité :

- de toucher des publics élargis (hommes, femmes et enfants de tous âges) présents sur le terrain à l'instant donné ;
- d'aller vers eux de façon spontanée (échanges plus libres et moins formels que sous forme de réunion publique) ;
- d'affiner diagnostics et projets à partir des caractéristiques observées ensemble sur le terrain.

L'expérience strasbourgeoise de démocratie locale a confirmé que l'expertise d'usage des citoyens constitue une donnée permettant d'enrichir le débat et de construire la décision. L'engagement, l'implication et les initiatives des habitants sont une force pour d'une part développer une citoyenneté active et d'autre part construire la ville.

Dans le cadre du NPNRU, pour associer les citoyens à la décision publique, les rendre actifs dans leurs espaces de vie, créer le débat et apporter des expertises à chaque projet, à toutes les phases de sa réalisation, l'Eurométropole s'appuiera sur l'expérience de démocratie locale strasbourgeoise et des premiers projets de rénovation urbaine pour construire des formats de concertation différents, novateurs et adaptés à tous.

6.2. La mobilisation citoyenne à l'occasion du Contrat de Ville

La participation des habitants au Contrat de Ville s'appuie d'une part sur la mise en place des Conseils citoyens et d'autre part sur une démarche de concertation des collectivités menée au plus près des habitants.

Les communes et l'Eurométropole visent à développer une démarche et des outils permettant un recueil de parole large et au plus près des habitants, et visant à sortir des formats de rencontres et d'échanges « classiques » pour permettre l'expression du plus grand nombre notamment des publics éloignés de la communication institutionnelle.

6.2.1 Les Conseils citoyens

La mise en place de Conseils citoyens dans les territoires doit permettre de conforter les dynamiques citoyennes existantes, de créer un espace de propositions et d'initiatives à partir des besoins des habitants, aux côtés des acteurs institutionnels et des décideurs locaux et de prendre ainsi en compte l'expertise d'usage des habitants dans un objectif de co-construction.

Chaque commune a précisé ses modalités de mise en place des Conseils citoyens dans la Convention cadre du Contrat de Ville (voir annexe 9). Pour Strasbourg, l'organisation sera articulée avec les Conseils de quartier. Ils seront composés majoritairement d'habitants du quartier QPV, mais aussi d'associations et socio-professionnels. Pour les autres communes, qui n'ont pas à ce jour de Conseils de quartiers, les Conseils citoyens constituent une nouvelle démarche de participation.

Les Conseils citoyens sont associés à la gouvernance du Contrat de Ville à travers la participation de représentants aux instances de pilotage (voir schéma article 8.1.). Dans les secteurs en renouvellement urbain, ils seront également étroitement associés à toutes les étapes de participation d'élaboration et de mise en œuvre des projets.

6.2.2. Concerter au plus près des habitants

Dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Ville, des diagnostics territoriaux ont été produits pour chacun des 18 QPV (les cahiers de quartier). Axés sur le recueil des besoins et l'expertise des usages des habitants sur l'ensemble des thèmes du Contrat de Ville, ces diagnostics ont été de véritables outils au service de la concertation pour mobiliser le citoyen.

Du mois d'avril au mois de juillet 2015, des rencontres avec les partenaires et des concertations sur site ont été organisées dans tous les QPV pour aller à la rencontre des habitants, des usagers et des acteurs associatifs et institutionnels de terrain. Les propositions qui en ont découlé, font aujourd'hui l'objet d'un travail mené par les membres des groupes territoriaux visant à prioriser, décliner et formaliser en objectifs opérationnels au sein des conventions d'application territoriale d'ici la fin de l'année 2015.

Pour les territoires du NPNRU, ce travail de mobilisation a été plus particulièrement l'occasion :

- de partager un bilan des actions et des opérations déjà menées dans les territoires qui ont bénéficié du PNRU ;
- de recueillir les besoins et les attentes des habitants des secteurs concernés par la perspective du NPNRU ;
- d'identifier des pistes de travail.

Différents publics cibles ont été identifiés pour lesquels le format de concertation et le message a été adapté en fonction de leurs attentes :

- les habitants et les usagers du quartier ;
- les acteurs locaux engagés (collectifs d'habitants, associations, Conseils de quartier ...).

L'approche, appuyée par la déclinaison d'outils d'information classiques (journaux de la rénovation urbaine, expositions, site internet) a été double :

- **une participation spontanée** en réponse à la présence des équipes dans des secteurs définis, fréquentés quotidiennement par les habitants et les usagers d'un quartier (concertation sur site, en pieds d'immeubles, à la sortie des écoles, sur les marchés, déambulations),
- **une participation volontaire** des habitants, des usagers et des acteurs locaux engagés en réponse à une invitation, un rendez-vous proposé par la collectivité pour approfondir et conforter des pistes de travail (balades urbaines, forums, ATP, ateliers de projet...).

Ces multiples formats de concertation ont créé des échanges spontanés et riches. Au total sur les 7 territoires du NPNRU, plus de 8 réunions partenariales (ATP, ateliers de projet), 20 concertations sur site (marchés, pieds d'immeubles, présence devant les écoles...), 9 balades urbaines et 6 forums se sont déroulés d'avril à octobre 2015 et ont permis de rencontrer plus de 1 000 personnes.

Les contributions recueillies alimentent aujourd'hui l'élaboration des conventions territoriales et les enjeux et besoins identifiés dans le présent protocole.

6.3. La participation des habitants aux projets urbains

La concertation et l'association des habitants et des usagers se poursuivront durant toute la phase d'élaboration des projets renouvellement urbain et tout au long de leur mise en œuvre.

6.3.1. La Maison de Projet : philosophie générale

La loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 précise qu'une « *Maison du projet sera ouverte dans chacun des quartiers concernés pour améliorer à la fois l'information des habitants et leur meilleure participation à la transformation générale des quartiers* ».

Dans le cadre du PNRU, les projets ont mis en place un lieu installé en cœur de quartier, dédié à l'accueil du public. Ces lieux ont notamment servi de lieux d'exposition, de permanences d'accueil et de rencontres avec les partenaires (cafés partenaires, ateliers de projet...).

L'Eurométropole a néanmoins constaté une baisse de la fréquentation de ces lieux dès lors que l'équipe projet et leurs locaux administratifs étaient identifiés par les habitants et les structures associatives.

Par ailleurs, l'ensemble de la démarche de concertation du PNRU a mis en exergue le fait que les échanges sont plus nombreux, plus riches et la variété du public plus importante lorsque les équipes se rendent disponibles sur le terrain au plus près de l'habitant, en complément de moments plus institutionnels et formels.

Pour ces raisons, l'Eurométropole déclinera sur les 7 territoires du NPNRU un concept de Maison de Projet reposant sur une volonté de la collectivité de faire du quartier le « théâtre des échanges ». Ce concept s'articule autour :

- **de la mobilité et de la visibilité des équipes dans le quartier** dans une multiplicité de lieux et de formats ; la Maison de projet sera un incubateur mobile et proactif du « vivre ensemble » ; les lieux de rencontres et de passages, les principaux équipements du quartier et plus généralement les espaces extérieurs, publics comme privés, seront le lieu privilégié des échanges entre les habitants, la collectivité et les partenaires ;
- **d'une offre de formats d'échanges spontanés et informels** au plus près de l'habitant ; l'oral et la représentation visuelle seront développés pour créer du lien, adapter le message au public rencontré (jeunes, enfants, adultes) et contourner la barrière de la langue le cas échéant ; la parole, l'expression, le langage, la proximité sont au cœur de la Maison de Projet ;
- **d'une approche centrée sur la capacité de l'habitant à se mobiliser** ; les projets se construisent dans le temps et cette temporalité est difficile à appréhender par les habitants, pris par leurs préoccupations quotidiennes, et peut constituer un obstacle à la construction avec les institutions d'un projet urbain à moyen et long terme.

L'objectif de la Maison de Projet est, d'une part, de recueillir la parole des habitants et usagers pour co-construire un projet de territoire et garantir sa capacité d'évolution et d'adaptation dans le temps, et d'autre part d'expérimenter de nouveaux outils de participation. Le « temps présent » de

l'habitant sera l'accroche sur laquelle s'appuiera la Maison de Projet pour favoriser la capacité de l'habitant à devenir acteur du projet.

La Maison de projet sera le fil conducteur pour raconter l'histoire du quartier, de ses transformations actuelles et à venir, pour créer une appropriation collective des enjeux du projet, fondée sur une nouvelle dynamique collective.

6.3.2. Les outils de la Maison de Projet

Le territoire est au cœur du dispositif de concertation tout comme il est le centre du projet. Outre les précédents formats précédemment déclinés lors de la première étape de concertation, les outils suivants seront développés ayant une attention particulière à la valorisation de la parole et des contributions des habitants.

Les démarches de participation et de concertation

- **L'atelier de projet intégré aux Conseils citoyens**
Une démarche d'ateliers de projet, sous l'égide de la direction de projet, sera mise en place dans les Conseils citoyens pour associer les habitants à l'élaboration des projets. Les modalités de travail seront définies en lien avec le déroulé et les étapes de concertation de l'étude de cadrage programmatique et urbaine. Pour le suivi et la mise en œuvre des projets, les modalités de fonctionnement seront redéfinies à l'issue d'un premier bilan du fonctionnement de l'atelier.
- **Le réseau d'échanges inter-quartiers**
Pour permettre une meilleure compréhension des enjeux, une appropriation des sujets de la rénovation urbaine par les habitants et les acteurs et « voir ce qui se fait ailleurs », un réseau d'échanges inter-quartiers sera animé par l'Eurométropole.
Il s'appuiera principalement sur des propositions de temps d'échanges et de rencontres entre habitants et acteurs (notamment les membres des Conseils citoyens) des différents quartiers à travers l'organisation de balades urbaines en amont des projets et de visites des chantiers.
- **Les projets participatifs de mémoire**
Des projets autour de l'histoire du territoire et de la mémoire des habitants seront développés dans des formats à construire avec des associations au regard des dynamiques existantes ou à construire de chaque quartier. Dans la diversité de leurs parcours et de leurs origines, les habitants sont au cœur de tout projet de mémoire car leurs histoires s'ancrent et construisent l'histoire collective. La mobilisation des témoignages et des histoires personnelles permettra :
 - de valoriser les initiatives ou récits collectifs et individuels qui constituent les ferments du vivre ensemble ;
 - de valoriser les patrimoines architectural, urbain, paysager et naturel des quartiers ;
 - de réduire le sentiment de certains que leur quartier ne fait pas partie de la ville ;
 - de créer des espaces de paroles et de partages où chacun peut échanger, faire part de son avis, découvrir le projet sous un autre angle et surtout s'approprier les transformations majeures de son quartier.

Des actions ludiques et pédagogiques, comme celles réalisées au Neuhof en 2012 ou à la Meinau en 2015 seront reconduites pour mobiliser et faire participer les enfants, véritables vecteurs de communication au sein de leurs familles et adultes de demain.

- **Les rencontres *in situ* pour une participation spontanée**
Des temps de rencontre avec les équipes dans des secteurs définis, fréquentés au quotidien par les habitants et les usagers d'un quartier permettent des échanges spontanés et constructifs. Ces concertations sur site en pieds d'immeubles, à la sortie des écoles et des collèges, sur les marchés etc. ou encore des diagnostics en marchant seront autant de formats qui continueront à être déclinés sur les territoires. Le cas échéant et pour des sites particuliers, les équipes rencontreront les habitants en porte à porte.

- **Les rencontres « points d'étapes » pour une participation volontaire**
Des temps plus formels (balades urbaines, réunions publiques, forums...) seront organisés pour marquer l'avancement du projet, présenter des points d'étapes ou encore des orientations des projets. Ces formats reposeront sur la participation volontaire des habitants en réponse à un rendez-vous proposé par la collectivité.
- **Les instances de démocratie locale**
L'ensemble des autres instances de la démocratie locale mis en place par les communes (Conseil de quartier, Conseil des jeunes, Conseil des Résidents étrangers) sera également mobilisé pour l'élaboration et la mise en œuvre des projets et associé le cas échéant aux travaux des Conseils citoyens.

Les outils supports de la Maison de Projet

- **Des Journaux du renouvellement urbain (JRU)**
Des JRU seront diffusés à rythme régulier dans chacun des quartiers pour informer les habitants de l'actualité du projet et de son élaboration et rendre compte des différentes étapes de concertation et de co-construction. Ils inviteront à l'ensemble des temps et instances de participation. Les sites internet des communes et de l'Eurométropole relaieront également cette actualité.
- **Des lieux mobiles pour porter le débat au plus près des habitants**
Dans l'agglomération strasbourgeoise, où le vélo constitue un mode de déplacement quotidien très répandu, des vélos tri-porteurs «aménagés» seront créés et utilisés comme un vecteur de communication, pour aller à la rencontre des habitants. L'utilisation de tri-porteurs, le temps de quelques heures selon le besoin s'inscrirait dans la continuité de l'action politique en faveur de l'éco-mobilité et de la participation citoyenne. Les équipes de projet seront ainsi toutes équipées d'un vélo triporteur qui pourra permettre de déployer des panneaux et des supports d'échanges.
- **Des panneaux pédagogiques dans l'espace public**
Implantés dans l'espace public ou sur les structures vitrées des arrêts de tram ou de bus, des panneaux didactiques, sorte d'exposition « hors les murs », seront des outils sur lesquels s'appuyer pour accompagner les habitants dans la compréhension des dynamiques, de la démarche et à la projection dans le projet.
- **Des nouvelles technologies pour faciliter et créer l'échange de façon ludique**
L'usage de *smartphones*, de tablettes et d'internet permettra la modélisation - en 3D et sur des points de vue à 360° - des territoires et des projets dans leur environnement. Ces nouvelles technologies seront des outils pour aborder différemment l'habitant, susciter son intérêt et ainsi créer l'échange de façon ludique et interactive. Le devenir ramené au présent deviendra plus lisible et favorisera la représentation, la projection et par conséquent la parole, les suggestions et la co-construction. Ces outils seront également une solution pour capter le public des jeunes et celui pour lequel la langue et l'écrit sont un obstacle. Un partenariat avec des classes de collèges et de lycées sera développé pour mobiliser les jeunes autour de l'avenir de leur quartier.
Les réseaux sociaux, les blogs sont également des outils d'élaboration des projets qui permettront de partager facilement de l'information, des images avec en point de vigilance la nécessité de contrôler les échanges qui en découleront.

6.3.3. La promotion des territoires en renouvellement urbain

La discrimination territoriale subie par les habitants résidant dans ces quartiers, en matière d'emploi via l'accès à l'entretien d'embauche, de rémunération, de logement, d'éducation, d'accès aux biens et aux services publics et privés, etc., développe des sentiments d'abandon et de relégation. Une des formes de prévention et de lutte contre les discriminations est de mener des actions de sensibilisation en direction de tous les publics pour faire reculer les préjugés et construire des relations durables.

Ainsi, dans le cadre du NPNRU, la collectivité s'engagera plus fortement dans une démarche de promotion des territoires, à destination du grand public, les habitants résidant dans les autres communes et quartiers de l'agglomération.

Les outils de promotion des territoires seront :

- des visites découvertes des quartiers pour le grand public, rattachées à des événements organisés à l'échelle de l'agglomération (Journées de l'Architecture, Journées européennes du Patrimoine, Semaine de l'Egalité et de lutte contre les discriminations, ...) ;
- des actions culturelles pour amener le grand public à découvrir les quartiers sous un autre angle tout en rendant la culture accessible au plus grand nombre comme cela a pu être proposé dans le quartier de la Meinau avec le projet Trait d'Union (en 2012 et 2013).
- des campagnes d'affichage sur le réseau publicitaire de l'Eurométropole ;
- des expositions raccrochant les quartiers dans la construction historique de la ville.

Le coût de l'ensemble de la démarche de participation des habitants sur les 7 sites QPV NPNRU et de promotion des territoires est estimé à 250 000€ TTC sur 2 ans pour la durée de mise en œuvre du protocole.

Maîtrise d'ouvrage	Eurométropole de Strasbourg
Périmètre	7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)
Calendrier	2016/2017 (24 mois)
Coût prévisionnel	250 000 € TTC / 208 333 € HT
Participations	83 333 € ANRU (40%) 20 000 € CDC (10%)

Article 7. Articulation avec la Convention d'équilibre territorial

Le programme 18 du Contrat de Ville de l'Eurométropole détaille le cadre législatif et les perspectives de la mise en œuvre de la réforme des attributions de logements sociaux et de l'élaboration partenariale de la Convention d'équilibre territorial (CET)¹⁰.

La réforme des attributions : une démarche d'ensemble

En 2014, la loi ALUR et la loi LAMY ont fixé respectivement :

- les principes permettant d'aller vers un processus d'attribution de logements sociaux plus transparent, en particulier par la simplification de la demande et l'information des demandeurs ;
- les principes permettant de définir une politique concertée d'attributions et de parcours résidentiels à l'échelle intercommunale, qui identifiera la spécificité des Quartiers Politique de la Ville (QPV) et visera à poursuivre/développer les efforts de mixité sociale engagés par les actions menées dans le cadre de la politique de rénovation urbaine.

Ces deux lois renforcent le rôle de la collectivité en qualité de chef de fil de la politique de l'habitat en particulier en matière de politique d'attribution.

Dès 2014, L'Eurométropole de Strasbourg a souhaité aller vers plus de lisibilité et de transparence dans la gestion de la demande et dans les attributions de logements sociaux qui seront définies dans le cadre d'une stratégie d'équilibre entre les territoires, établie tant au regard de la production neuve que du parc social existant (harmonisation des pratiques entre les bailleurs, expérimentation de la mise en place d'un dispositif de cotation des demandeurs, amélioration de la connaissance des patrimoines anciens).

Cette volonté politique, traduite dans la feuille de route Habitat 2014-2020, répond aux exigences de la loi ALUR et de la loi LAMY et sera intégrée dans le PLU métropolitain faisant office de PLH en 2017.

Elle sera mise en œuvre dans le cadre d'une démarche partenariale à travers la **Conférence intercommunale du logement (CIL)** qui visera à élaborer en cohérence:

- un **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID)** qui organisera notamment un service d'information et d'accueil du demandeur ;
- une **Convention d'équilibre territorial (CET)** qui fixera d'une part des objectifs partagés en termes d'attributions de logements, de mutations, d'accompagnement social, de localisation du relogement des publics prioritaires ; et définira d'autre part les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages à reloger dans le cadre des projets de rénovation urbaine.

Ces deux documents seront signés par le Préfet, l'Eurométropole et les communes, le Conseil Départemental, les bailleurs sociaux, et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droit de réservation, après consultation des associations.

La Conférence intercommunale du logement (CIL)

La CIL sera mise en place dans le courant du 1^{er} semestre 2016. La délibération de lancement, suivie de l'arrêté préfectoral de validation, sont prévus début 2016.

Elle sera l'instance de pilotage politique de l'ensemble de la réforme des attributions, garante de la cohérence intercommunale. Elle validera notamment les orientations de la CET à la fin du 2^{ème} semestre 2016.

¹⁰ Dénomination de la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi LAMY modifiée en septembre 2015 : la Convention d'équilibre territorial (CET) était initialement dénommée Convention intercommunale de stratégie d'attribution (CISA)

L'élaboration de la Convention d'équilibre territorial (CET)

Elle se déroulera en deux phases :

- 1^{er} semestre 2016 : définition des orientations stratégiques à l'échelle intercommunale, à l'appui d'une connaissance partagée des caractéristiques du parc de logements, des occupants et des contingents ;
- 2nd semestre 2016 : déclinaison opérationnelle des orientations à l'échelle des QPV.

L'objectif prévisionnel de signature de la CET est fixé à fin 2016. L'élaboration de la stratégie d'attribution s'inscrit dans le même calendrier que le protocole de préfiguration. Les orientations établies dans la CET alimenteront l'étude urbaine de cadrage et seront inscrites dans les projets de renouvellement urbain.

L'Etat et le Conseil Départemental, coporteurs du PDALHPD et l'ensemble des partenaires du territoire, dont spécifiquement ceux en charge des contingents, seront associés à l'élaboration de cette stratégie.

Mise en place du pilotage et de la coordination de la réforme des attributions

Dans le cadre de l'élaboration du PPGDID et de la CET, l'Eurométropole de Strasbourg a poursuivi le travail partenarial engagé dès 2014 avec l'AREAL et les bailleurs.

Depuis mars 2015, un groupe de travail associant les services de l'Eurométropole, de la DDT et de la DDCS a travaillé à :

- la définition d'une proposition de méthodologie d'élaboration de la CET (démarche, calendrier, modalités de travail partenarial) ;
- et une première analyse exploratoire des bases de données relatives au profil du parc de logements et de ses occupants, basées sur un état des lieux des données existantes et à mobiliser ; ce point est détaillé à l'article 4 du présent protocole.

En juin 2015, l'AREAL a communiqué une *Contribution des bailleurs sociaux alsaciens à l'élaboration des Contrats de Ville : les conventions intercommunales de mixité sociale*. L'association et les bailleurs s'engagent à mener dans le cadre de cette réforme des exploitations complémentaires et partagées du fichier Occupation du parc social (OPS).

A compter du mois d'octobre, une équipe projet « Réforme des attributions », associant l'Eurométropole, la DDCS, la DDT et l'AREAL se réunira tous les mois. Cette équipe sera en charge de l'avancement technique du projet de réforme (élaboration PPGDID, orientations des attributions, etc.) et de préparer les instances de pilotage et de validation politique.

Un Comité de pilotage « Réforme des attributions » associant l'Eurométropole, l'Etat, l'AREAL et les communes est mis en place pour suivre et valider l'organisation de la démarche et son avancement. Une première réunion est programmée en octobre 2015.

Le sujet de la réforme des attributions sera à l'ordre du jour des prochaines Rencontres de l'Habitat (instance partenariale décrite à l'article 8) en janvier 2016, en particulier pour échanger avec l'ensemble des partenaires concernés les enjeux de mixité sociale et définir ainsi de manière concertée les orientations en matière de stratégie d'attribution.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

Suite à l'expérience de dix ans de rénovation urbaine et conformément aux orientations fixées par la loi, l'Eurométropole et ses partenaires ont fait le choix de mettre en place une conduite de projet intégrée de l'ensemble des champs du Contrat de Ville 2015-2020.

8.1. Une gouvernance intégrée au Contrat de Ville

Le Contrat de Ville 2015-2020 est porté par le Président de l'Eurométropole de Strasbourg, en partenariat étroit avec les Maires des communes et le Préfet.

Le Vice-président de l'Eurométropole en charge de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain et le Sous-préfet en charge de la Politique de la Ville coordonnent et animent le pilotage stratégique du projet en lien avec les Maires et/ou leurs Adjoints.

8.1.1. Le pilotage global du Contrat de Ville 2015/2020

Le pilotage stratégique du Contrat de Ville de l'Eurométropole articule un dispositif territorial renforcé et un dispositif transversal, en lien avec la gouvernance des dispositifs associés de la Politique de la Ville (Contrat local de santé, CISPD, PRE...).

Il intègre la participation des habitants et des acteurs locaux aux instances de pilotage notamment à travers la mise en place des Conseils citoyens.

Le pilotage stratégique

Le pilotage stratégique est mené à deux niveaux, transversal et territorial, à travers les instances décrites ci-après, qui ont pour but de définir les orientations, rendre les arbitrages, et procéder aux réorientations nécessaires sur la base d'éléments de bilan et d'évaluation. Ce dispositif intègre le suivi du programme de renouvellement urbain.

- **Le Comité de pilotage (COFIL) élargi**
Il est réuni une fois par an sous la présidence du Préfet et du Président de l'Eurométropole, en présence de l'ensemble des signataires.
- **Le Comité de pilotage (COFIL) restreint**
Il est réuni 2 à 3 fois par an sous la présidence du Vice-président de l'Eurométropole en charge de la Politique de la Ville et du Sous-préfet à la Ville, en présence des représentants-es de l'Etat, de l'Eurométropole, des communes signataires, du Conseil régional, du Conseil départemental, de la CAF et de l'AREAL.
- **Le Comité de Suivi (par QPV ou regroupement de QPV)**
Il est réuni deux à trois fois par an sous la présidence du Vice-président de l'Eurométropole en charge de la Politique de la Ville, du représentant de la commune (Maire ou Adjoint de quartier) et du Sous-préfet à la Ville, en présence des partenaires locaux.

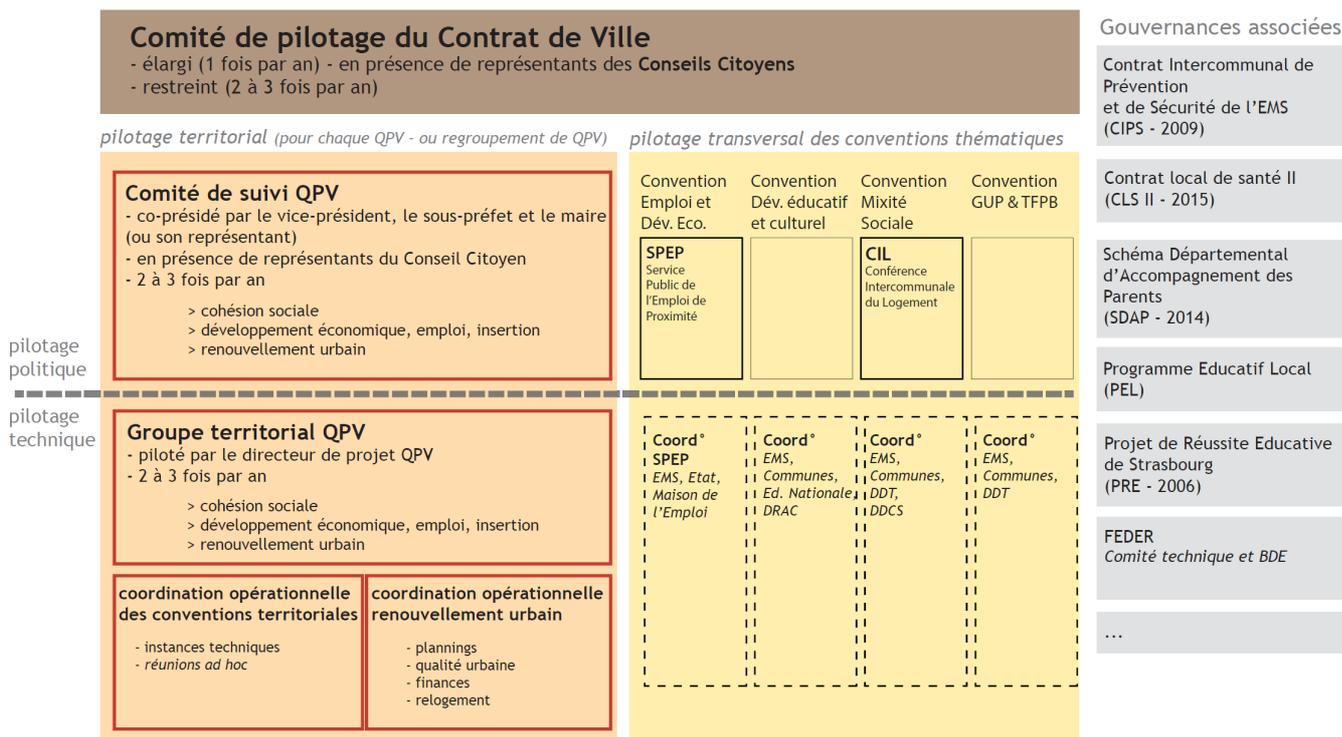
Le pilotage technique

Au niveau technique, le pilotage territorial du Contrat de Ville est assuré par la direction de projet QPV qui réunit les partenaires et les signataires au sein du **Groupe territorial QPV**. Il est réuni deux à trois fois par an pour assurer le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre de la Convention territoriale et du projet de renouvellement urbain le cas échéant.

En complément, **des instances techniques de coordination opérationnelle, spécifiques aux projets de renouvellement urbain**, sont prévues pour assurer la coordination des plannings, de la qualité urbaine, du suivi des recouvrements de subventions ou le suivi des relogements.

Gouvernance du Contrat de Ville de l'Eurométropole

Schéma des instances de pilotage et de coordination



Observation des territoires et évaluation

La gouvernance du Contrat de Ville prévoit également la mise en place d'un dispositif d'observation des territoires et de suivi et d'évaluation des actions menées sur les territoires des QPV. L'enjeu de ce dispositif est de nourrir la réflexion des instances de pilotage pour mieux lier l'observation territoriale et le pilotage des politiques publiques.

Le dispositif est piloté par la direction de projet Contrat de Ville qui animera un réseau d'observation stratégique et prospective du territoire, en lien avec les directions de territoires.

8.1.2. Le pilotage de la mise en œuvre du Protocole de préfiguration

Le suivi stratégique de la mise en œuvre du programme de travail du Protocole de préfiguration sera assuré dans le cadre des instances de pilotage du Contrat de Ville.

Le Comité de Pilotage et les Comités de suivi territoriaux seront informés de l'avancement du programme de travail et valideront le rendu des études, les propositions de programme, les orientations urbaines et les projets qui seront inscrits dans les conventions pluriannuelles ANRU.

Le programme de travail inscrit au Protocole est piloté au niveau technique par la DUAH, qui réunira les groupes de travail techniques et partenariaux, tels qu'identifiés à l'article 4.2. pour chaque étude, pour l'élaboration des cahiers des charges et le suivi intermédiaire des rendus.

8.2. Une conduite de projet dédiée

8.2.1. Le pilotage actuel du programme de rénovation urbaine

Dès l'origine, l'Eurométropole a fait le choix de piloter les projets aux plus près des territoires et des habitants à travers des Directions de projets installées dans les quartiers et portant la coordination des différentes maîtrises d'ouvrage du projet urbain et des opérations actées dans les conventions. Les équipes assurent le suivi des chantiers et une présence auprès des habitants.

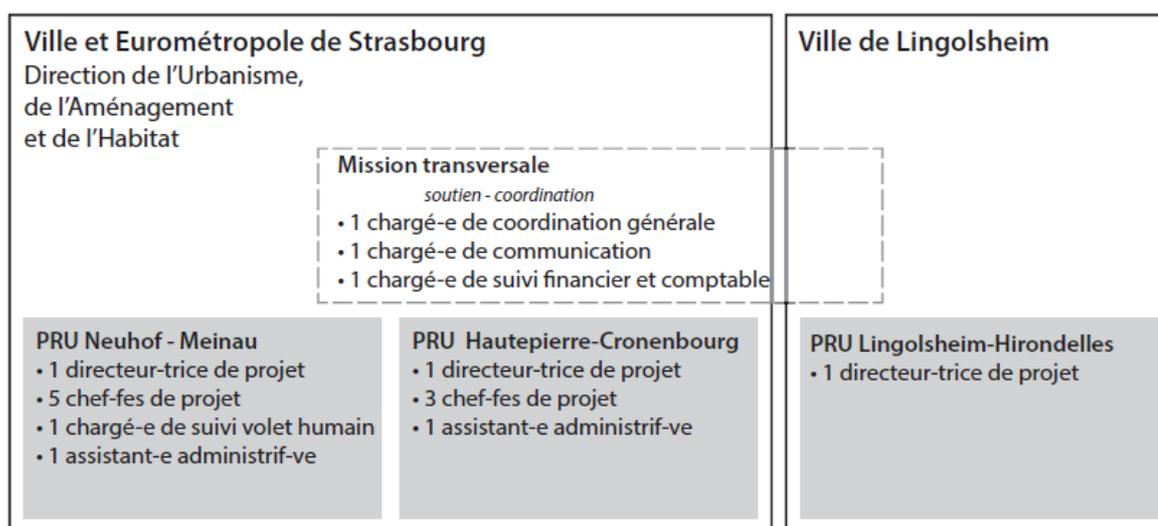
Elles ont pour mission de créer des synergies avec les partenaires, les collectivités, les bailleurs et de coordonner les actions avec les services des communes et de l'Eurométropole.

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 :

- la transversalité et la coordination du programme est assurée par le Directeur de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat (DUAH) avec l'appui d'une mission de coordination transversale ;
- le pilotage opérationnel du premier programme de rénovation urbaine de l'agglomération est porté par la DUAH, en lien étroit avec le directeur de projet de Lingolsheim ;
- le pilotage des projets en cours est aujourd'hui mené par une équipe de 17 agents, au sein de la DUAH et en coordination fonctionnelle avec la commune de Lingolsheim.

Equipes dédiées au pilotage de la rénovation urbaine ANRU 1

Situation actuelle 2015



8.2.2. Le pilotage du programme de rénovation urbaine (PNRU et NPNRU) pendant la durée du Protocole de préfiguration 2016-2017

L'organisation générale des équipes

Pendant la durée du Protocole, les équipes seront en charge :

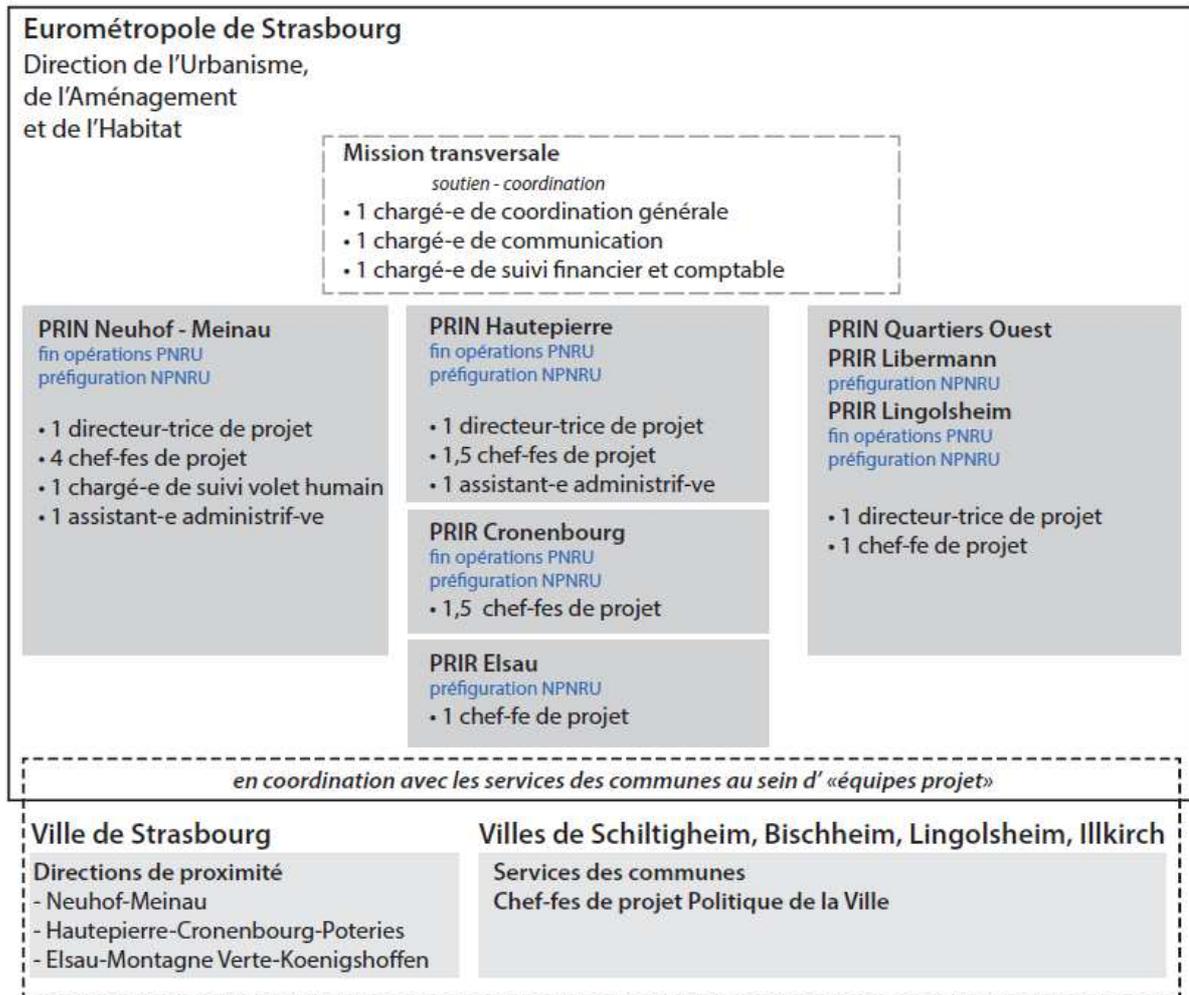
- du pilotage et de la coordination de la fin des projets en cours (PNRU) ;
- de l'élaboration et la mise en œuvre du Protocole de préfiguration (NPNRU).

Dans ce contexte, l'organisation des équipes est sensiblement modifiée et des postes sont créés pour assurer le suivi des nouveaux territoires.

Dans la phase Protocole, le pilotage des projets de renouvellement (PNRU et NPNRU) sera assuré par 17 agents de la DUAH selon le schéma ci-après. Les équipes travailleront en coordination renforcée avec la mission Contrat de Ville et les services des communes pour construire des projets de territoires intégrés sociaux et urbains.

Equipes dédiées au pilotage de la rénovation urbaine - phase Protocole

Etat projeté 2016/2017



Les moyens dédiés à chaque site pour la mise en œuvre des PRIN et des PRIR évolueront à terme pour s'adapter aux projets urbains qui seront définis à l'issue de la phase Protocole (voir perspectives ci après 8.2.4.).

Les postes dédiés à la mise en œuvre du Protocole

Au sein de ces équipes, les postes dédiés à la mise en œuvre du Protocole et faisant l'objet d'une demande de financement sur une durée de 24 mois au titre du présent protocole sont :

- pour la coordination transversale par :
 - 3 ETP chargé-es de missions
- pour le PRIN Neuhof-Meinau (Strasbourg)
 - 1 ETP directeur-trice de projet
 - 2 ETP chef-fes de projet urbain
 - 1 ETP chef-fe de projet en charge de l'accompagnement à la mise en œuvre du projet
- pour le PRIN Hautepierre (Strasbourg) :
 - 1 ETP directeur-trice de projet
 - 1 ETP chef-fe de projet urbain
 - 0,5 ETP chef-fe de projet en charge de l'accompagnement à la mise en œuvre du projet
- pour le PRIN Quartiers Ouest (Schiltigheim-Bischheim), par :
 - 1 ETP directeur-trice de projet
- pour le PRIR Elsau (Strasbourg), signalé par l'ANRU, par :
 - 1 ETP chef-fe de projet urbain (1 ETP)

Postes mobilisés pour la mise en oeuvre du protocole NPNRU

Demandes de financements ANRU pour la conduite de projet sur 2 ans

Eurométropole de Strasbourg		
Mission transversale <ul style="list-style-type: none">• 1 chargé-e de coordination• 1 chargé-e de communication• 1 chargé-e de suivi financier	PRIR Neuhoef - Meinau 5 700 LLS <ul style="list-style-type: none">• 1 directeur-trice de projet• 3 chef-fes de projet	PRIR Quartiers Ouest 2 100 LLS <ul style="list-style-type: none">• 1 directeur-trice de projet
	PRIR HautePierre 2 300 LLS (+ 600 logts en OPAH) <ul style="list-style-type: none">• 1 directeur-trice de projet• 1,5 chef-fes de projet	PRIR Lingolsheim 766 LLS <ul style="list-style-type: none">• 0,5 chef-fe de projet
	PRIR Cronembourg 2 500 LLS <ul style="list-style-type: none">• 0,5 chef-fe de projet	PRIR Libermann 1 000 LLS <ul style="list-style-type: none">• 0,5 chef-fe de projet
	PRIR Elsau 1 600 LLS <ul style="list-style-type: none">• 1 chef-fe de projet urbain	

Territoires «ANRU 1» // Nouveau territoire «ANRU»

Postes financés ANRU enveloppe nationale (proposition selon critères ANRU - en attente validation)

Postes financés ANRU enveloppe régionale (proposition selon critères ANRU - en attente validation)

Pour les PRIR Cronembourg (Strasbourg), Lingolsheim et Libermann (Illkirch-Graffenstaden), 1,5 ETP seront dédiés à la mise en œuvre du Protocole. Ils font l'objet d'une demande de subventions d'ingénierie au titre de l'enveloppe régionale.

La description des postes est détaillée en annexe 13.

Les modes de collaboration entre les équipes dédiées de l'Eurométropole et les services concernés des communes

La Ville et l'Eurométropole ont la particularité d'avoir à leur service une seule administration et un siège commun depuis la création de la Communauté urbaine en 1967.

Dans la phase Protocole, les équipes dédiées de l'Eurométropole aux projets de renouvellement travailleront avec les services des communes au sein d'équipes projets, associant particulièrement les agents des communes en charge de la Politique de la Ville d'une part et de l'urbanisme d'autre part. Les modalités de travail seront adaptées en fonction des organisations de chaque commune.

8.2.4. Perspectives : le pilotage du NPNRU à l'issue du Protocole

L'Eurométropole poursuivra le pilotage de ses projets pour le NPNRU selon la même philosophie générale de proximité et de postes dédiés, en adaptant son organisation pour permettre le pilotage territorial intégré du Contrat de Ville.

Le nouveau Contrat de Ville et sa forte imbrication au NPNRU a entraîné d'ores et déjà une réorganisation des services selon deux axes visant à une intégration forte des équipes en charge de la mise en œuvre de la Politique de la Ville, au sein d'une nouvelle direction qui regroupera la Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat et la Direction de la Démocratie Locale et de la Proximité :

- pour l'Eurométropole : rattachement/intégration de la Direction de projet du Contrat de Ville (6 postes) ;

- pour la Ville de Strasbourg : rapprochement des Directions de projet ANRU et des Directions de proximité notamment en charge de la déclinaison territoriale du Contrat de Ville (30 agents). Cette organisation sera opérationnelle début 2016.

Pour la mise en œuvre des PRIN et des PRIR, des postes dédiés seront affectés à chaque territoire, au sein des futures directions territorialisées selon des modalités en cours d'élaboration. Une équipe transversale restera en appui pour le suivi et la coordination du programme de renouvellement urbain.

Les études qui seront menées dans le cadre du Protocole de préfiguration permettront de définir l'ampleur des projets urbains et d'identifier les moyens nécessaires à leur mise en œuvre. L'organigramme définitif des équipes qui mettront en œuvre le NPNRU sur le territoire de l'Eurométropole pourra ainsi être détaillé dans les prochaines conventions pluriannuelles de renouvellement urbain qui seront signées à l'issue de la mise en œuvre du Protocole de préfiguration.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Afin de construire la dynamique du projet de développement, l'Eurométropole a mis en place des instances ou lieux de débats entre les acteurs du développement urbain. Lieux d'échange et de construction d'une vision partagée des enjeux, ceux-ci permettent d'aborder des sujets de prospective comme des questions opérationnelles. Ces instances seront mobilisées tout au long de la phase d'élaboration des stratégies d'intervention et de la mise en œuvre des projets.

Le Comité de liaison Eurométropole - Fédération des promoteurs immobiliers

Cette instance technique mise en place depuis 2010, se réunit 3 à 4 fois par an autour des Vice-présidents en charge du logement et de l'urbanisme opérationnel. Elle compte 40 membres représentant 90% de la production de l'Eurométropole.

Outre la création d'un espace de débat permettant l'échange d'informations entre autres sur les projets de la collectivité, ce Comité devrait nous permettre d'avancer sur des thèmes stratégiques pour la collectivité comme la qualité environnementale dans les projets, la maîtrise des prix de sortie, les rythmes de production, la programmation et les modalités de réalisation du logement aidé, l'articulation aux dispositifs de démocratie participative...

Les Rencontres de l'Habitat

Organisée par l'Eurométropole, une fois par an sur une demi-journée, les Rencontres de l'Habitat réunissent, depuis 2008, l'ensemble des acteurs du logement (élus, bailleurs, promoteurs, gestionnaires, associations, architectes, bureaux d'études...). Elles sont l'occasion de faire le bilan annuel du PLH et d'approfondir une thématique d'actualité.

La réunion inter-bailleurs

Présidée par le Vice-président en charge de l'Habitat, ces réunions sont organisées deux fois par an, en partenariat avec l'AREAL. Elles ont vocation à ajuster la programmation et les démarches des bailleurs au regard des aides ou des appels à projet de la collectivité et des dotations de l'Etat.

Le Club de l'immobilier

Cette association (environ 60 membres issus principalement de la filière immobilière) associe l'Eurométropole et des acteurs publics comme la CCI, le Port Autonome de Strasbourg ou ALSABAIL. Elle constitue une plateforme d'échange focalisée sur le marché de l'immobilier d'entreprise.

La charte signée entre le Club et la collectivité en 2012 propose 3 axes d'intervention : l'observation et la planification, l'identification des attentes et l'innovation, l'attractivité du territoire. Des groupes de travail sont organisés régulièrement (entre 6 et 8 réunions par an). En tant qu'observateur, le Club constitue un acteur incontournable du marché local. Il contribue à une meilleure compréhension des évolutions du marché immobilier et vise à renforcer la lisibilité de l'offre au profit de l'attractivité du territoire.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent Protocole sont détaillées dans le tableau en annexe 14. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet

La mise en œuvre du programme de rénovation urbaine (PNRU et NPNRU) sera assurée par les équipes décrites à l'article 8.2.2., intégrées au sein de la DUAH de l'Eurométropole. Les financements détaillés ci-après correspondent au financement (sur l'enveloppe nationale uniquement) des postes dédiés à la mise en œuvre du protocole.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Conduite de projet PRIN QVP Neuhof-Meinau (Strasbourg)	Neuhof-Meinau	EPCI	879 000	50%	439 500	2016 / 1	24 mois
Conduite de projet PRIN QVP Hautepierre (Strasbourg)	Hautepierre	EPCI	554 500	50%	277 250	2016 / 1	24 mois
Conduite de projet PRIN QVP Quartiers Ouest (Schiltigheim - Bischheim)	Quartiers Ouest	EPCI	230 000	50%	115 000	2016 / 1	24 mois
Conduite de projet PRIR signalé QPV Elsau (Strasbourg)	Elsau	EPCI	230 000	50%	115 000	2016 / 1	24 mois
Conduite de projet coordination transversale	Tous QPV NPNRU	EPCI	567 000	50%	283 500	2016 / 1	24 mois

9.2. Modalités de financement par l'ANRU du programme de travail

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Etude de cadrage programmatique et urbaine	7 QPV NPNRU	EPCI	375 000	40%	150 000	2016 / 1	18 mois
Diagnosics des réseaux secs et humides Hautepierre	Hautepierre	EPCI	16 667	50%	8 333	2016 / 1	12 mois
Etudes juridiques pré-opérationnelles	7 QPV NPNRU	EPCI	12 500	50%	6 250	2017 / 1	12 mois
AMO OPC. U multi-sites phase protocole	7 QPV NPNRU	EPCI	135 417	30%	40 625	2016 / 2	12 mois
Concertation et communication multi-sites	7 QPV NPNRU	EPCI	208 333	50%	83 333	2016 / 1	24 mois

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.3. Modalités de financement par l'ANAH

Les opérations financées par l'ANAH, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe **XX. MONTANTS EN ATTENTE DE CONFIRMATION ANAH**

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Cartographie l'état des copropriétés privées	7 QPV NPNRU	EPCI	33 333	25 %	8 333	2016 / 1	12 mois
Etude juridique sur la division des copropriétés de Hautepierre	Hautepierre	EPCI	25 000	25 %	6 250	2016 / 1	12 mois

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10, sous réserve de l'accord des comités d'engagement concernés.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Conduite de projet QPV Neuhof-Meinau (Strasbourg)	Neuhof-Meinau	EPCI	879 000	2 %	20 000	2016 / 1	24 mois
Conduite de projet QPV Hautepierre (Strasbourg)	Hautepierre	EPCI	554 500	2 %	20 000	2016 / 1	24 mois
Conduite de projet QPV Quartiers Ouest (Schiltigheim - Bischheim)	Quartiers Ouest	EPCI	230 000	2 %	20 000	2016 / 1	24 mois
Etude de cadrage programmatique et urbaine	7 QPV NPNRU	EPCI	375 000	10 %	37 500	2016 / 1	18 mois
Etude du tissu de commerces et de services	7 QPV NPNRU	EPCI	83 333	50 %	41 667	2016 / 1	14 mois
Etude sur la transition énergétique	7 QPV NPNRU	EPCI	83 333	50%	41 667	2016 / 1	14 mois
Diagnostic de l'état des copropriétés privées	7 QPV NPNRU	EPCI	33 333	25%	8 333	2016 / 1	12 mois
Etude juridique sur la division des copropriétés de Hautepierre	Hautepierre	EPCI	25 000	25%	6 250	2016 / 1	12 mois
AMO OPC. U multisites phase protocole	7 QPV NPNRU	EPCI	135 417	20%	27 083	2016 / 2	12 mois

Concertation et communication multi-sites	7 QPV NPNRU	EPCI	208 333	forfait	20 000	2016 / 1	24 mois
---	-------------	------	---------	---------	--------	----------	---------

9.5. Modalités de financement par d'autres partenaires

Participation du FEDER

Dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, le FEDER participera à l'étude sur le tissu de commerces et de services des territoires en renouvellement urbain à hauteur de 30% du coût HT de l'étude, sous réserve de la validation de la Commission Permanente de l'Eurométropole.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention FEDER	Montant de subvention CDC	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Etude du tissu de commerces et de services des territoires en RU	7 QPV NPNRU	EPCI	83 333	30 %	25 000	2016 / 1	14 mois

Participation du Conseil Régional Alsace

Dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, la Région Alsace s'engage à participer à l'étude sur la transition énergétique des territoires en renouvellement urbain, à hauteur de 70% du coût HT des études, plafonné à 21 000€ de subventions. Il est rappelé que l'engagement régional indiqué dans le protocole et la maquette n'est qu'une estimation qui sera réajustée lors de l'instruction du dossier. La subvention, qui devra être sollicitée en amont du démarrage de l'étude, sera accordée au regard du dispositif d'aides Energivie.info pour l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables en faveur des collectivités.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CR Alsace	Montant de subvention CR Alsace	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Etude sur la transition énergétique des territoires en RU	7 QPV NPNRU	EPCI	83 333	21%	21 000	2016 / 1	14 mois

Article 10. Opérations d'investissement financées à titre exceptionnel

L'Eurométropole sollicite le financement à titre exceptionnel d'une opération d'investissement présentant un caractère incontestable et pré-acté dans le cadre du premier projet de renouvellement urbain du Neuhof et de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Polygone, dont la mise en œuvre est compatible avec la poursuite du projet urbain et prête sur le plan opérationnel : engagement de la tranche 4 bis de la RHI du Polygone (relogement, accompagnement social et construction de 9 PLAI) prévue dès l'origine du projet et dont la mise en œuvre est à réaliser concomitamment à la réalisation de la tranche 4 (travaux programmés en juin 2016). Le détail de l'opération est présenté en annexe 12.

Participation de l'ANRU

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
RHI Polygone Tranche 4bis Construction 9 PLAI	Construction neuve LLS Relogement & accompagnement Social	DOMIAL EST	En attente RTP	En attente RTP	En attente RTP	Tranche 4 de op° RHI Opération urgente	MOS : décembre 2015 Travaux : Juin 2016	12 mois	QPV Neuhof-Meinau

Participation de l'ANAH

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention ANAH	Subvention ANAH	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
RHI Polygone Tranche 4bis Construction 9 PLAI	Construction neuve LLS Relogement & accompagnement Social	DOMIAL EST	En attente RTP	En attente RTP	En attente RTP	Tranche 4 de op° RHI Opération urgente	MOS : décembre 2015 Travaux : Juin 2016	12 mois	QPV Neuhof-Meinau

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le (24 mois). L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), et, à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

Article 12. Conditions de finalisation et points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 - Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe XX. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

MONTANT TOTAL A CONFIRMER SOUS RESERVE RETOURS RTP POUR OPERATION URGENTE T4BIS RHI

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah¹¹

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe XX. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

MONTANT PROPOSE EN ATTENTE CONFIRMATION ANAH

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe XX, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

A rédiger avec FEDER et CR Alsace - cf. page 63

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

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

¹¹ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

- La suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

SIGNATURES

Le protocole est signé en X exemplaires originaux à le

L'ANRU

représentée par son Directeur Général

Nicolas GRIVEL

L'Etat

représenté par le Préfet de Région et de
Département, délégué territorial de L'ANRU

Stéphane FRATACCI

La Ville de Bischheim

représentée par son Maire

Jean-Louis HOERLE

La Ville de Lingolsheim

représentée par son Maire

Yves BUR

Le Département du Bas-Rhin

représenté par son Président

La Caisse des Dépôts

représentée par son Directeur régional

L'office public d'habitat de l'Eurométropole de Strasbourg, CUS Habitat

représenté par son Directeur général

OPUS 67

représenté par son Directeur général

L'Eurométropole de Strasbourg

représentée par son Président

Robert HERRMANN

La Ville de Strasbourg

représentée par son Maire

Roland RIES

La Ville de Schiltigheim

représentée par son Maire

Jean-Marie KUTNER

La Ville d'Illkirch-Graffenstaden

représentée par son Maire

Jacques BIGOT

La Région Alsace

représentée par son Président

AREAL

représenté par son Directeur

Habitation Moderne

représenté par son Directeur général

Autres bailleurs en cours de précision

ANNEXES

Annexe 1 - Portrait socio-démographique du territoire de l'Eurométropole

Annexe 2 - Les quartiers d'intervention du NPNRU : localisation et chiffres clés des QPV de l'Eurométropole

Annexe 3 - Les quartiers d'intervention du NPNRU : cartes « Éléments de contexte » et « Perspectives du NPNRU »

Annexe 4 - Les quartiers d'intervention du NPNRU : photos aériennes

Annexe 5 - Bilan du premier programme de rénovation urbaine de l'Eurométropole (2005/2015)

Annexe 6 - La Charte de l'aménagement et du développement durables

Annexe 7 - La politique de l'Habitat de l'Eurométropole

Annexe 8 - Le Contrat de Ville de l'Eurométropole 2015/2020 (synthèse)

Annexe 9 - Les Conseils citoyens (synthèse)

Annexe 10 - Liste des études et analyses existantes

Annexe 11 - Les opérations faisant l'objet d'une demande anticipée de démarrage

Annexe 12 - Les opérations faisant l'objet d'une demande de financement à titre exceptionnel (opérations urgentes)

Annexe 13 - Les profils de postes des équipes projets

Annexe 14 - Tableaux financiers