

DOSSIER DE PRESSE

Strasbourg, le 20 octobre 2021

Inauguration des opérations du secteur Marschallhof – Reuss au Neuhof

Première livraison du deuxième
programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

Sommaire

Sommaire	2
I. Le projet de renouvellement urbain du secteur Marschallof-Reuss au Neuhof	3
II. Les opérations réalisées par le bailleur Ophéa sur la cité Reuss	7
III. Les opérations réalisées par le bailleur SOMCO	9
IV. Les opérations d'espaces publics réalisées par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg	12
V. Retour sur le deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg (2019-2030)	14
VI. Annexe : localisation des QPV bénéficiant du 2ème programme de renouvellement urbain	22

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

I. Le projet de renouvellement urbain du secteur Marschallof-Reuss au Neuhof

1. Présentation du contexte et de l'élaboration du projet

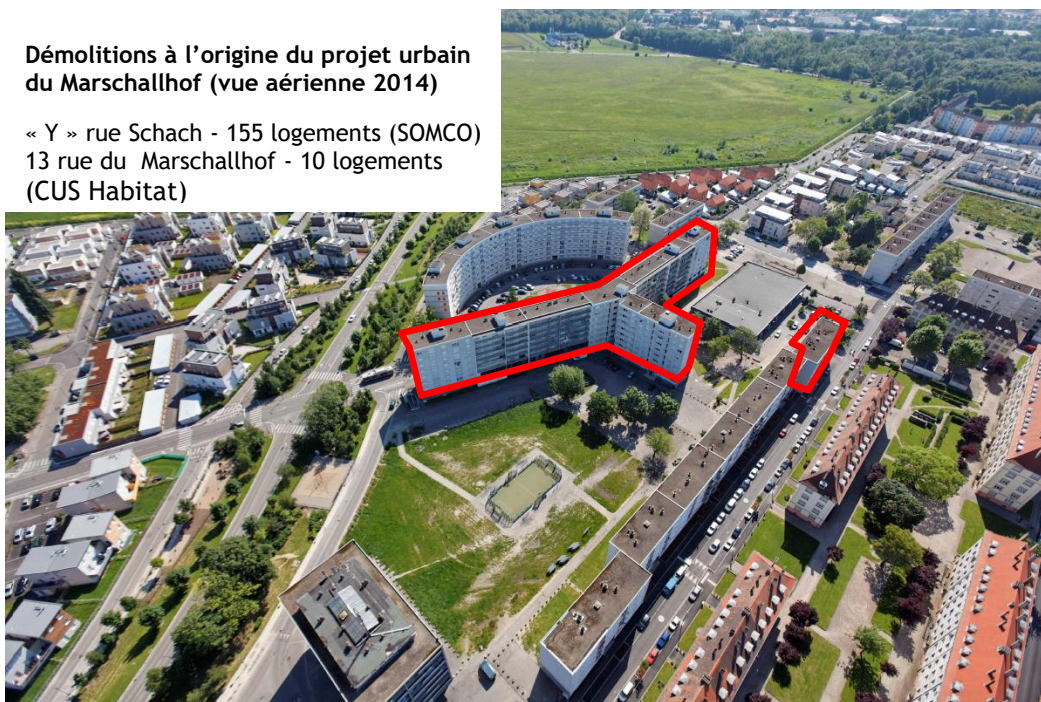
Le quartier du Neuhof bénéficie d'un projet de renouvellement urbain engagé en 2005. Dans sa première phase il a notamment permis d'intervenir sur les secteurs prioritaires du Ballersdorf, du Polygone ou de Hautefort.

Le secteur Marschallof-Reuss représente environ 1 000 logements, à l'origine tous propriété du bailleur OPHEA, et se situe au cœur du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Neuhof-Meinau Son renouvellement urbain s'est engagé à partir du début années 2010 dans une logique partenariale et grâce à deux dispositifs :

- un projet de renouvellement urbain spécifique pour le Marschallof, à partir d'une cession de patrimoine entre OPHEA et SOMCO et d'une convention entre les deux bailleurs et la ville et l'Eurométropole de Strasbourg ; la démolition de l'immeuble du « Y » (155 logements) en 2014 a permis d'imaginer un nouveau projet urbain sur ce îlot, dont la première phase vient d'être livrée par :
 - o le bailleur **SOMCO**, avec la construction de **45 logements locatifs sociaux** ;
 - o la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, avec **l'aménagement des nouveaux espaces publics** (plaine de jeux Elisa Deroche, jardins familiaux, rue Lucienne Welschinger) avec le soutien de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU);

Démolitions à l'origine du projet urbain
du Marschallof (vue aérienne 2014)

« Y » rue Schach - 155 logements (SOMCO)
13 rue du Marschallof - 10 logements
(CUS Habitat)



Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu


- la **réhabilitation de la cité Reuss** réalisée par **OPHEA** avec le soutien de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre du 2^{ème} programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg ; la rénovation des 338 logements de ce patrimoine remarquable des années 1950, bordant l'allée Reuss, est la première opération de ce programme livrée sur le territoire de l'Eurométropole ;

Ce projet marque ainsi la transition entre le 1^{er} et le 2^{ème} programme de renouvellement urbain qui s'engage à l'échelle de l'EMS.

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN **NEUHOF**

ICI, LES PARTENAIRES DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN POURSUIVENT LA TRANSFORMATION DU **SECTEUR MARSCHALHOF-REUSS**

- 1 Construction de 45 logements**
SOMCO
LIVRAISON PRÉVISIONNELLE DÉCEMBRE 2020
- 2 Création de la rue Lucienne Welschinger et réaménagement de la rue Schach**
VILLE ET EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
DES SEPTEMBRE 2020
- 3 Aménagement de la plaine Elisa Deroche et création de 8 jardins familiaux**
VILLE ET EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
DES SEPTEMBRE 2020
- 4 Réhabilitations de 338 logements et réaménagement des espaces extérieurs**
OPHÉA (CITÉ REUSS) – EN COURS
LIVRAISON PRÉVISIONNELLE AVRIL 2021
- 5 Réhabilitations de 191 logements et réaménagement des espaces extérieurs**
OPHÉA
À PARTIR DE 2023
- 6 Construction de 55 logements et d'un commerce après démolition du bâtiment commercial**
SOMCO / EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
À PARTIR DE 2022
- 7 Démolition de 42 logements et extension de la plaine Elisa Deroche**
OPHÉA / VILLE ET EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
À PARTIR DE 2025



Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

ICI, LES PARTENAIRES DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN POURSUIVENT LA TRANSFORMATION DU
SECTEUR MARSCHALLHOF-REUSS

- 1** Construction de 45 logements
SOMCO
LIVRAISON PRÉVISIONNELLE DÉCEMBRE 2020
- 2** Création de la rue Lucienne Welschinger
et réaménagement de la rue Schach
VILLE ET EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
DÈS SEPTEMBRE 2020
- 3** Aménagement de la plaine Elisa Deroche
et création de 8 jardins familiaux
VILLE ET EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
DÈS SEPTEMBRE 2020
- 4** Réhabilitations de 338 logements
et réaménagement des espaces extérieurs
OPHÉA (CITÉ REUSS) – EN COURS
LIVRAISON PRÉVISIONNELLE AVRIL 2021
- 5** Réhabilitations de 191 logements
et réaménagement des espaces extérieurs
OPHÉA
À PARTIR DE 2023
- 6** Construction de 55 logements et d'un commerce
après démolition du bâtiment commercial
SOMCO / EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
À PARTIR DE 2022
- 7** Démolition de 42 logements et extension
de la plaine Elisa Deroche
OPHÉA / VILLE ET EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
À PARTIR DE 2025



Les trois opérations inaugurées ont été imaginées dans la même dynamique de renouvellement urbain, sont concentrées sur un même périmètre et ont réalisées dans un planning commun (livraison en 2021).

Elles témoignent chacune de la capacité de transformation du quartier et d'amélioration du cadre de vie à travers :

- la réhabilitation du parc de logement social existant ;
- la construction d'une nouvelle offre de logements innovante ;
- l'aménagement de nouveaux espaces publics.

2. Prochaines perspectives du renouvellement urbain sur ce secteur

Le renouvellement urbain va se poursuivre autour de l'allée de Reuss avec :

- l'engagement de la **2^{ème} phase du projet urbain du Marschallhof** ; après la démolition du bâtiment commercial par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, l'îlot situé entre la rue de la Klebsau, la rue Schach, la rue Lucienne Welschinger et la rue du Marschallhof sera entièrement reconfiguré dans la continuité de la première phase ; SOMCO réalisera 55 nouveaux logements locatifs sociaux avec la même exigence architecturale, et la Ville et l'Eurométropole accompagneront le projet avec de nouveaux espaces publics (prolongement des jardins familiaux et du cheminement piéton) ; La démolition de l'immeuble du n°8 rue Ingold par OPHEA, après 2025, permettra à terme d'étendre la plaine Elisa Deroche pour agrandir cet espace de respiration et d'animations en cœur de quartier ;

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

- la **réhabilitation de 191 logements** par OPHEA (travaux à partir de 2024) ; dans le cadre d'une même opération le bailleur réalisera la rénovation thermique des immeubles issues des d'une même conception et situés 5-11 rue du Marschallhof, allée Reuss et rue du Vercors ;
- la **création d'une offre de restauration** (travaux à partir de 2023) et la **rénovation** (travaux à partir de 2025-2026) pour le **groupe scolaire Reuss** par la Ville de Strasbourg ; celui qui est l'un des plus grands groupes scolaires de la ville (une maternelle, deux élémentaires, près de 800 élèves) bénéficiera ainsi d'une offre de restauration avec production sur site et d'une nouvelle enveloppe thermique.

3. Chiffres clés du PRU Neuhof-Meinau

La programmation urbaine sur le Neuhof :

- **1 288 logements locatifs sociaux requalifiés**
- **1 407 logements locatifs sociaux résidentialisés**
- **484 logements locatifs sociaux démolis,**
- **555 logements neufs**, dont 126 logements locatifs sociaux et 429 privés (accession / location)
- **9 ha d'espaces publics aménagés** (secteurs Lyautey, Marschallhof-Reuss, Hautefort, Lizé-Macon, Zone Elan)
- **12 équipements publics** : relocalisation du Collège Solignac ; restructuration du groupe scolaire Reuss et création d'un espace de restauration ; restructuration du groupe scolaire Ziegelwasser et création d'une restauration ; relocalisation de l'antenne Ziegelwasser du CSC Neuhof ; relocalisation du gymnase Solignac ; restructuration du Centre de Loisirs et de la Jeunesse (CLJ) Police urbaine Strasbourg ; réhabilitation de la MIDE ; création de la maison du projet Neuhof (hôpital Lyautey) ; relocalisation d'un accueil petite enfance et et d'un accueil périscolaire ; relocalisation d'une moyenne surface alimentaire

Investissements et participations prévisionnels, 2^{ème} programme de renouvellement urbain :

- 212 M€ TTC d'investissements publics dont 63% portés par les bailleurs sociaux (Ophéa, Habitation Moderne, SOMCO), 37% par les collectivités (Ville et Eurométropole de Strasbourg, Collectivité européenne d'Alsace)
- 121 M€ de subventions et prêts (ANRU, Banque des territoires, Action Logement, Ville et Eurométropole de Strasbourg, Collectivité européenne d'Alsace)

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

II. Les opérations réalisées par le bailleur Ophéa sur la cité Reuss

Un chantier d'envergure

Ophéa a engagé, en avril 2019, un programme de rénovation des 338 logements de la Cité Reuss au Neuhof datant des années 50. Ce chantier d'ampleur a pour objectifs la préservation de la qualité architecturale de ces bâtiments d'époque emblématiques du quartier et l'amélioration du confort des logements pour ses locataires.

Une opération exemplaire en matière environnementale et sociale

Les 3 600 fenêtres du chantier ont été démantelées pour être triées : le PVC d'un côté et le verre de l'autre. Ces matériaux ont été revalorisés par des entreprises spécialisées et ont bénéficié d'une seconde vie. D'autre part, un permis modificatif a été déposé pour l'intégration de panneaux solaires qui permettront d'atteindre le label BBC rénovation, ce qui réduira les émissions de gaz à effet de serre et permettra aux locataires de réaliser d'importantes économies d'énergie.

Des jeunes du quartier du Neuhof ont eu la possibilité de travailler deux mois sur le chantier aux côtés d'Eiffage (entreprise partenaire) dans le cadre d'activités rémunérées à la carte (ARC) développées par la Maison de l'Emploi à Strasbourg en partenariat avec le CSC Neuhof. Ce dispositif permet à des jeunes des quartiers du Neuhof et de la Meinau d'être accompagnés vers une formation à l'issue de leur contrat.



Photos/perspectives ©Patrick Schweitzer et Associés et Ophéa_Geneviève Engel
Rues Ingold, Reitenfeld, Carré de Malberg et Maschallhof à Strasbourg

Détails des travaux

Avec la rénovation et la sécurisation des parties communes, de nouvelles portes d'entrée équipées de contrôle d'accès et de vidéophonie, des halls et cages d'escalier entièrement rénovées, de nouveaux garde-corps de balcons en métal, des façades isolées avec reconstitution des façades historiques (modénatures, corniches, encadrements), et la mise en place de paraboles collectives participent de la modernisation de l'ensemble.

Pour le confort des logements, une réfection complète des pièces humides a été effectuée : carrelage, peinture, revêtement de sols des cuisines, wc, salles de bains et loggias (équipées de radiateurs).

Contacts presse :

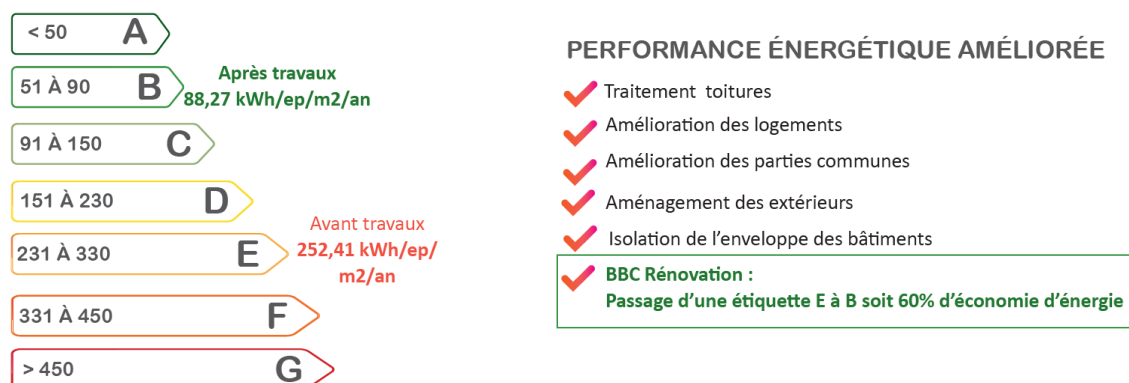
Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

Quant à l'aménagement des espaces extérieurs, l'aménagement de chemins piétons a été réalisé. Des arceaux à vélos ont également été posés à proximité des entrées et des équipements ont été installés pour les déchets ménagers.



Financement et réalisation des opérations

Financement et réalisation des opérations

Coût total de l'opération : 30 500 000 euros TTC (Réhabilitation + résidentialisation)

Subventions

ANRU : 5 148 645 euros TTC

EMS : 2 884 036 euros TTC

Emprunts : 21 304 500 euros TTC

Fonds propres : 127 507 euros TTC

Subventions FEDER : 1 000 000 euros TTC

Ministère de l'agriculture et de l'alimentation : 35 312 euros TTC

Maîtrise d'œuvre : Patrick SCHWEITZER et Associés

Entreprise générale : Eiffage

Un jardin pour mieux vivre ensemble

Suite à l'opération de réhabilitation menée sur le secteur par Ophéa, le bailleur en partenariat avec le centre socio-culturel du Neuhof a souhaité développer un projet de jardin partagé rue du Marschalhof. Ce projet s'inscrit dans une démarche d'appropriation des espaces extérieurs par les habitants. La philosophie de ce jardin est de permettre aux habitants du Neuhof qui ont «la main verte» de cultiver un jardin partagé en milieu urbain dans un esprit de vivre ensemble et de faire ensemble. Une charte régit le fonctionnement du jardin et les membres de l'association s'engagent à la respecter pour le bon fonctionnement et la pérennité du jardin.

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

Ce projet a été subventionné par le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation dans le cadre de France Relance.

COMPOSITION

- > 400 m² de superficie
- > 10 parcelles individuelles
- > 1 parcelle collective
- > Une cuve de récupération d'eau
- > 4 bacs de compost
- > 1 espace de détente avec pergola
- > Des arbres fruitiers
- > un puit de captage sur nappe avec pompe à mains



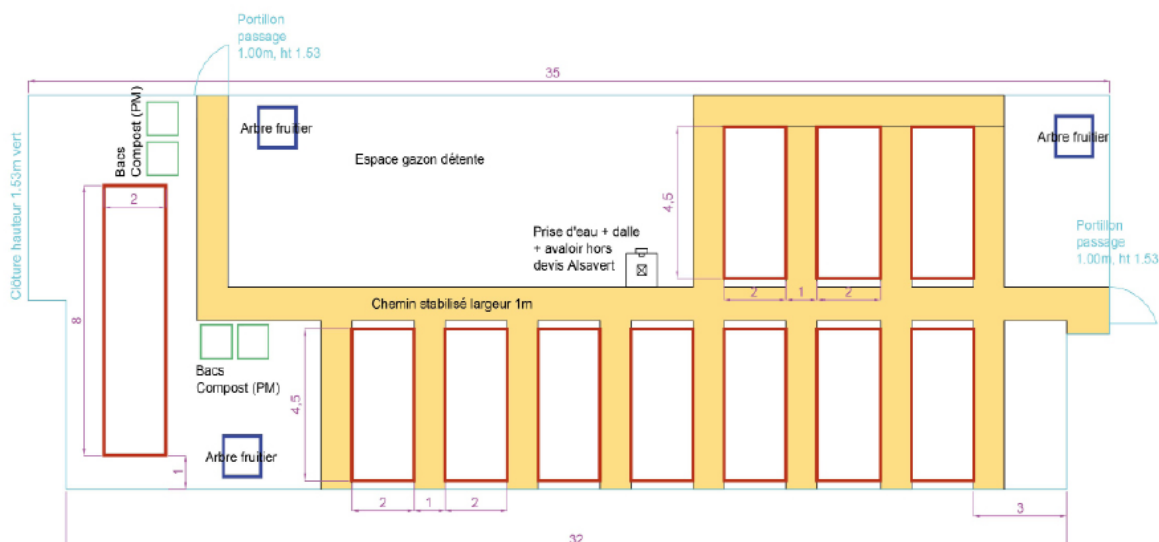
RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ

Les jardiniers s'engagent à :

- > Ne pas utiliser de produits chimiques de synthèse sauf ceux utilisés en agriculture biologique,
- > Pratiquer le tri des déchets verts dans le jardin et veiller au bon compostage grâce aux bacs mis à disposition des jardiniers,
- > Gérer l'eau de manière économe,
- > N'exercer aucune activité susceptible de polluer les sols.



Plan des jardins partagés :



III. Les opérations réalisées par le bailleur SOMCO

Construction de la résidence « habiter autrement » (hors deuxième programme de renouvellement urbain)

La résidence « Habiter Autrement », rue Schach, de 45 logements, livrée par la SOMCO en début 2021 constitue la première tranche d'une opération de renouvellement urbain comprenant la reconstruction sur site de 110 logements, suite à la démolition du bâtiment Y qui comportait 155 logements. Afin de diversifier les formes d'habitat tout en garantissant la cohérence et la qualité architecturale la SOMCO a souhaité travailler avec quatre équipes d'architectes, sous forme d'atelier afin de déterminer ensemble la stratégie d'aménagement.

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

Les quatre équipes d'architectes ont mené un travail qui a nécessité un long temps de maturation et d'échanges avec la SOMCO et la collectivité afin d'arriver à un plan d'ensemble, privilégiant la possibilité d'appropriation du quartier par les habitants et la qualité de vie. Afin de permettre l'insertion du nouveau quartier dans le plan d'ensemble du Neuhof, les architectes ont proposé un large espace paysagé, véritable coulée verte qui fera le lien entre les différentes phases de l'opération et les équipements publics. Cet espace a été rétrocédé et a été aménagé par l'Eurométropole de Strasbourg en jardins familiaux.

Une série de principes architecturaux ont également été fixés : un gabarit d'immeuble permettant des logements traversants, de généreux espaces extérieurs, une possibilité de circulations verticales simples et ouvertes sur l'extérieur. Ces études ont permis aux architectes de proposer une variété de réponses architecturales au programme et de décliner différentes typologies d'habitat, allant de la maison individuelle avec jardin au logement en duplex avec terrasse en toiture.

Bâtiment réalisé par l'équipe DeA Architectes



Faisant face à l'immeuble dit « de la demi-lune », le bâtiment occupe l'angle Nord-Est de la parcelle. C'est le bâtiment le plus haut (quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée).

Le bâtiment abrite neuf logements traversants (six T3 en duplex et trois T4 en simplex) et se compose de trois volumes indépendants structurellement et thermiquement.

Le volume principal, enveloppe thermique du bâtiment, abrite les logements et est entouré

de structures métalliques autonomes supportant les coursives de desserte des logements côté Nord et côté Sud les grandes terrasses des appartements.

Bâtiment réalisé par Kuhn und Lehmann architekten



Ce bâtiment situé à l'angle Nord-Ouest accueille 11 logements (1 T2, 1 T4 et 9 T3) en RDC et 2 étages.

Les appartements sont traversants et disposent tous d'un jardin d'hiver fermé par une baie vitrée en aluminium. Les logements des premiers étages disposent de deux hauteurs différentes sous plafond de manière à donner plus de volume et de lumière à la partie jour du logement.

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

Les appartements du dernier étage sont quant à eux dotés de toiture en dents de scie en béton qui apportent de la lumière au cœur du logement et participent à la ventilation du logement en été. Le bâtiment est isolé par l'extérieur et est recouvert de bardage métallique.

Bâtiment réalisé par Richter architectes & associés (lauréat équerre d'argent 2018)

Ce bâtiment se situe au milieu de l'opération. Il comporte 11 logements sur 4 niveaux (2 T2, 6 T3 Duplex et 3 T4 Duplex).

Les cinq logements en rez-de-chaussée sont accessibles directement depuis l'extérieur, les six autres sont desservis par 3 escaliers. Les logements en simplex ou en duplex s'emboîtent permettant une variété d'espaces et de typologies.

Au dernier niveau (R+3) un crénelage des logements permet de proposer des très grandes terrasses. Les logements en étage disposent d'un balcon tandis que les logements du rez-de-chaussée ont accès à un jardinet privatif.



Bâtiment réalisé par Hugues KLEIN architects



Le bâtiment avec une façade bois borde l'opération sur la nouvelle rue réalisée par l'Eurométropole. Il comporte 14 logements en bande, dont 10 logements individuels (6 T3 et 4 T4) et 4 logements collectifs (T2) superposés à chaque extrémité.

Tous les logements, véritables maisons de ville, bénéficient d'une double orientation et disposent d'une terrasse et d'un petit jardin. Grâce à une organisation en demi-niveaux, un volume différent est offert à chaque pièce et les séjours bénéficient

d'une double hauteur. Les logements sont largement illuminés et très chaleureux grâce à la présence des planchers et escaliers en bois.

Coût de construction et financement des logements

Coût de l'opération : 8 460 000,00 € TTC

Financement :

- Emprunt CDC 6 271 000,00 €

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

- Subventions 432 050,00 € (Etat, Eurométropole, Action Logement, GRDS)
- Fonds propres 1 756 950,00 €

Déroulement des travaux :

- Début des travaux : janvier 2019
- Fin des travaux : début 2021

Typologies et coût des loyers :

45 appartements dont :

- 7 T2 pour un loyer moyen mensuel (hors charges) de 260€
- 27 T3 pour des loyers moyens mensuels (hors charges) entre 410€ et 470€
- 11 T4 pour un loyer moyen mensuel (hors charges) de 630€

Tous les logements sont équipés d'un chauffage individuel au gaz.

Crédit des photos opérations de la SOMCO : ©Luc Boegly

IV. Les opérations d'espaces publics réalisées par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg

L'ilot support du projet de renouvellement du Marschallhof, entre les rues Schach, de la Klebsau, du Marschallhof et Ingold, ne comportait pas d'espaces publics aménagés à l'origine. L'intervention de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, pilotée par la Direction des espaces publics et naturels (DEPN), a été conçue en lien étroit avec le SOMCO. Elle a permis à la fois d'accompagner le projet urbain en redessinant des ilots à l'échelle des nouvelles formes bâties, et d'apporter une nouvelle ambiance et de nouvelles fonctions aux bénéficiaires des habitants :

- **création de la rue Lucienne Welschinger**, nouvelle voie reliant la rue Schach à la rue du Marschallhof. Elle permet le maillage du secteur, avec des axes de circulations piétonnes/cycles/automobiles clairement identifiés dans le cadre d'un espace inscrit dans le secteur règlementé en zone 30. 18 places de stationnement et dix arbres d'alignement sont intégrés à ce nouvel aménagement ; elle marque la limite avec la 2^{ème} phase du projet, qui viendra se déployer au Sud-Est de la voie ;
- **aménagement de la plaine Elisa Deroche** (1^{ère} femme à obtenir le brevet de pilote-aviatrice), qui a vocation à devenir un lieu familial et récréatif à l'échelle du quartier. Son aménagement comprend :
 - la réalisation de cheminements reliant les différents points d'intérêt, agrémentés d'assises et d'un espace pique-nique et sa borne fontaine ;
 - une nouvelle aire de jeux, complétant le terrain multisports existant et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique avec des jeunes du CSC Neuhof pour le choix des jeux ;

Contacts presse :

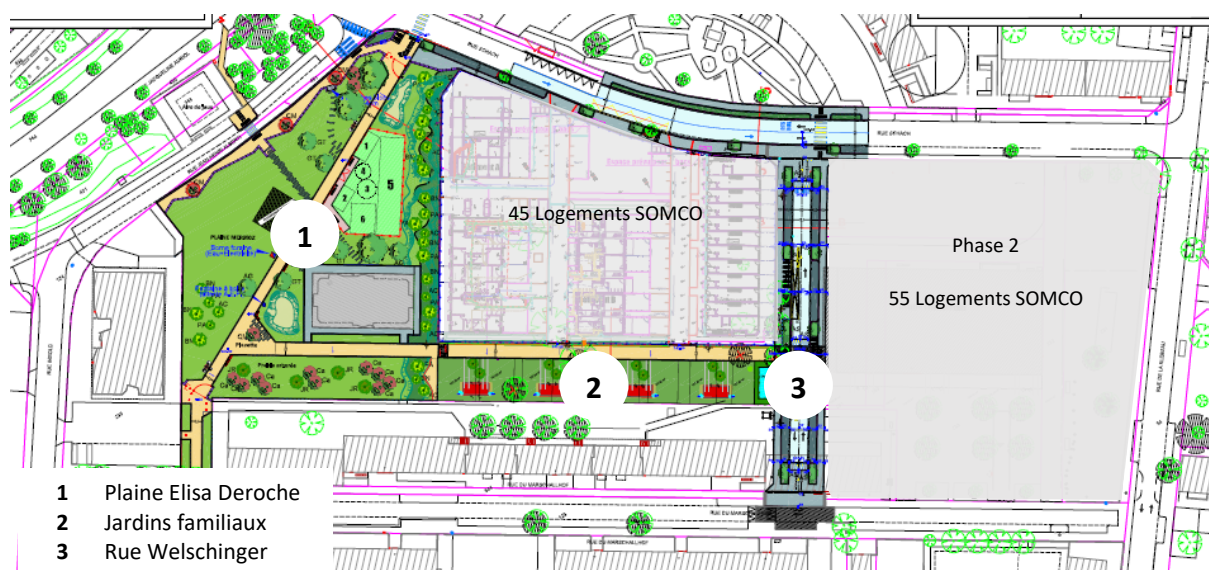
Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

- une aire engazonnée permettant d'accueillir diverses manifestations à l'échelle du quartier ;
- un nouveau réseau d'éclairage public ;
- la plantation de 41 arbres et d'une surface arbustive d'environ 400m², qui contribuent au verdissement du secteur et participent à la lutte contre les îlots de chaleur ;
- **création de 8 jardins familiaux en cœur d'îlot**, dont l'un est confié à la SOMCO qui l'animera avec ses locataires. L'attribution des autres jardins est faite en proximité avec des habitants du secteur ; chaque lot sera planté d'un arbre fruitier ;
- **aménagement d'une liaison piétonne** au cœur du bâti, reliant la rue Lucienne Welschinger à la plaine Elisa Deroche et donnant accès aux différents jardins familiaux.



Plan d'aménagement des espaces publics du Marschallhof, BEREST

Maîtres d'œuvre : BEREST/PARENTHÈSE.

Entreprises : EST PAYSAGES D'ALSACE (aménagement paysagers et mobiliers/jardins familiaux/aire de jeux) – ENTREPRISE JEAN LEFEBVRE Alsace (aménagement de voirie) – RUSTYLE (abris de jardins) – CSI (adduction eau potable pour les jardins familiaux) – SOGECA (réseau éclairage public) - TH Signalisation (signalisation et marquage).

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

V. Retour sur le deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg (2019-2030)

1. Présentation générale

Le deuxième programme de renouvellement urbain est au cœur du projet de transition climatique, sociale et démocratique du territoire porté par l'Eurométropole de Strasbourg et les 33 communes de l'agglomération, et constitue le plus grand projet urbain de la métropole.

Il vise à améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers et permet ainsi d'agir concrètement sur les logements sociaux ou privés pour remplacer ceux qui sont dégradés par des logements neufs mais aussi les réhabiliter. Il s'inscrit dans la continuité du premier programme de renouvellement urbain, mené sur la période 2005-2020 sur cinq quartiers des communes de Strasbourg et Lingolsheim (847 M€ investissements TTC, avec 125.5M€ de subventions ANRU), et dans le projet de territoire en faveur de l'égalité sociale et urbaine porté par les partenaires *du Contrat de ville de l'Eurométropole de Strasbourg (2015-2022)*.

Il décline localement l'ensemble des objectifs du *Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)* engagé par la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dite « loi LAMY ».

Le programme est piloté par l'Eurométropole de Strasbourg, en lien étroit avec les communes, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), les bailleurs sociaux et les co-financeurs. Il est élaboré et mis en œuvre, en concertation avec les habitants, à travers **sept projets de renouvellement urbain (PRU)**, dont trois projets dits « d'intérêt national ». Il se déploie sur huit quartiers au sein de cinq communes (Neuhof, Meinau, Elsau, HautePierre, Cronembourg à Strasbourg ; Les Écrivains à Schiltigheim et Bischheim ; Libermann à Illkirch-Graffenstaden ; Les Hirondelles à Lingolsheim), dont trois n'ont pas bénéficié du premier programme (Elsau, Écrivains, Libermann). **Il porte un investissement prévisionnel de 1,03 milliard € TTC, bénéficiant de 225,1 M€ de subventions, dont 153,4 M€ de subventions de l'ANRU, et 340,3 M€ de prêts, dont 75,1 M€ d'Action Logement.**

Ces territoires, hérités de l'urbanisme de Grands ensembles, sont aujourd'hui caractérisés par des dysfonctionnements urbains structurants, un cadre de vie et une image dégradés, et la concentration des précarités sociales et économiques. Ils bénéficient néanmoins d'atouts forts sur lesquels le deuxième programme de renouvellement urbain a été construit et qu'il vise à valoriser : une situation géographique favorable au cœur de l'agglomération, une connexion au réseau de transports en commun, et un capital paysager remarquable en proximité des grands espaces de nature et de la trame verte et bleue de l'agglomération.

Le nouveau programme de renouvellement urbain, qui **concerne près de 54 000 habitants**, développe aussi les fonctions économiques et sociales au sein des

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

quartiers et accorde une place centrale aux habitants. Cette transformation se fait en complémentarité avec d'autres mesures portées dans le cadre des politiques publiques, dont la politique de la ville, de l'éducation, de l'emploi.

4 ambitions

- l'équilibre territorial à l'échelle de l'agglomération, en lien avec la politique de l'habitat,
- la transformation des territoires concernés, à travers le désenclavement, la mixité urbaine et sociale, l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie,
- l'attractivité territoriale et le changement d'image,
- la transition climatique et écologique.

2 conditions de réussite

- construire et mener les projets avec les habitants et en faire des outils de dynamisation sociale et démocratique des quartiers,
- faire des projets et des démarches sur ces territoires qui en font des lieux d'excellence et d'expérimentation pour répondre aux enjeux de transition climatique, de solidarités et de démocratie locale.

4 objectifs généraux

- diversifier l'habitat
- mettre en œuvre la transition écologique
- développer l'attractivité des équipements scolaires
- structurer des polarités de commerces et de services

À l'issue d'une phase d'études, de concertation avec les partenaires et les habitants, puis de formalisation des engagements réciproques, engagée en 2016, les projets urbains ont été validés par l'ANRU en mars 2019 et la nouvelle Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg a été signée le 27 mars 2020. **Sa mise en œuvre opérationnelle a été engagée en 2019 à travers des opérations pré-conventionnées et s'achèvera par la livraison des dernières opérations en 2030.**

2. Chiffres et éléments clés

Huit territoires (sept Quartiers prioritaires de la Politique de la ville - QPV)

- Neuhof, Meinau, Elsau, Hautepierre, Cronenbourg à Strasbourg, Les Écrivains à Schiltigheim et Bischheim, Libermann à Illkirch-Graffenstaden, Les Hirondelles à Lingolsheim
- 11 % de la population de l'agglomération (près de 53 400 habitant.s) ; près de 30 % du parc de logements sociaux de la métropole

24 signataires de la convention

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

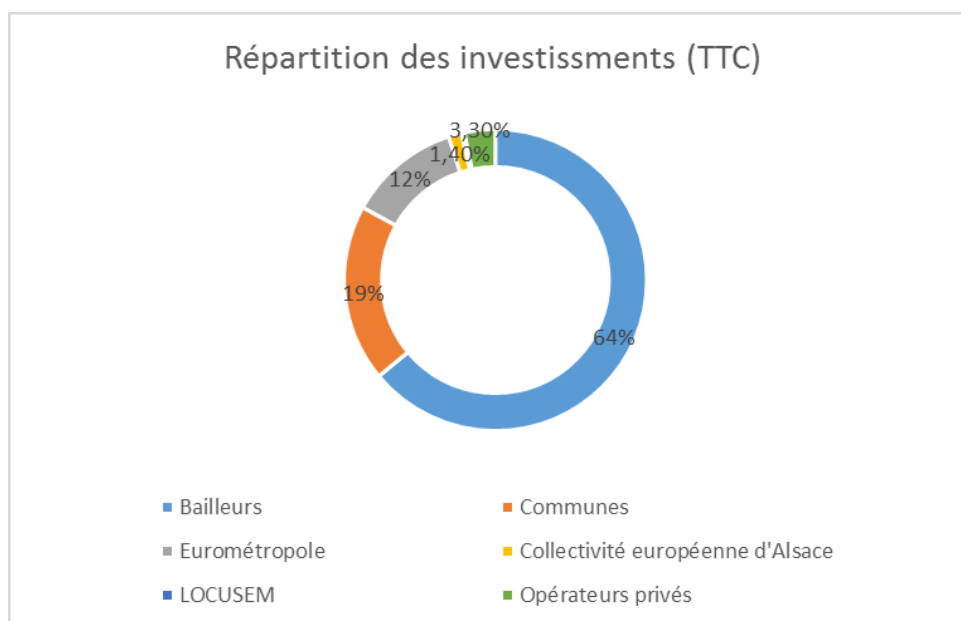
SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

- 7 collectivités : l'Eurométropole de Strasbourg, les communes de Bischheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Schiltigheim et Strasbourg, la Collectivité européenne d'Alsace (CeA)
- 7 bailleurs sociaux : Ophéa, Habitation moderne, Alsace Habitat, Habitat de l'III, CDC Habitat, SOMCO, SEDES
- 1 opérateur économique : LOCUSEM
- ANRU et Préfecture du Bas-Rhin, Action Logement groupe et ses filiales, Foncière Logement, Banque des territoires, ANAH

1,03 milliard d'euros (TTC) d'investissements prévisionnels (inscrits à la convention initiale), bénéficiant de 225,1 M€ de subventions et 340,3 M€ de prêts

- Répartition des investissements (TTC) : bailleurs 660,4 M€ (64%), dont Ophéa 404,4 M€ (39%); communes 199,4 M€ (19%) dont Strasbourg 133,6 M€ (13%); Eurométropole 122,1M€ (12%); Collectivité européenne d'Alsace 14,7 M€ (1,4%); LOCUSEM 3,1 M€ (0,3%); opérateurs privés 34,8 M€ (3,3%)



- Avec les cofinancements (subventions et prêts) : ANRU 153,4 M€ ; Eurométropole 60,4 M€ ; Collectivité européenne d'Alsace 22 M€ ; Région Alsace 1,3 M€ ; prêts Action Logement 75,1 M€ ; prêts Banque des territoires 265,2 M€

Contacts presse :

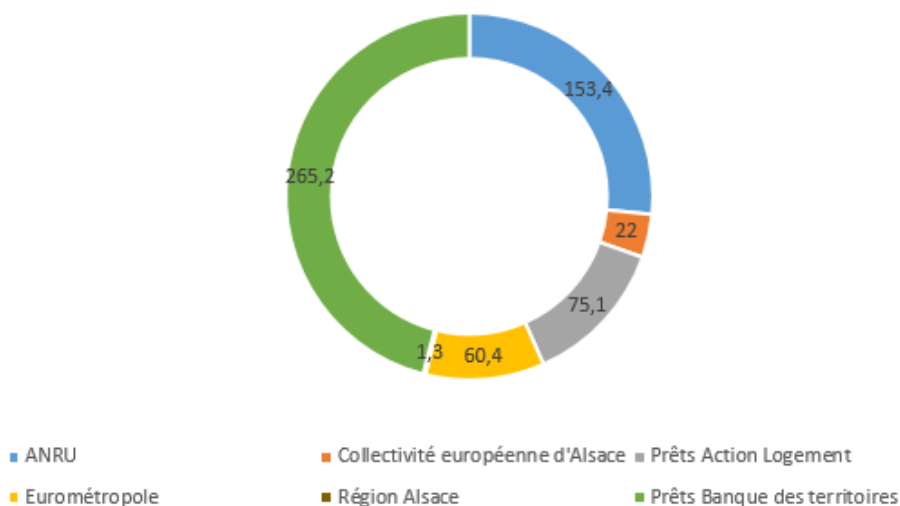
Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

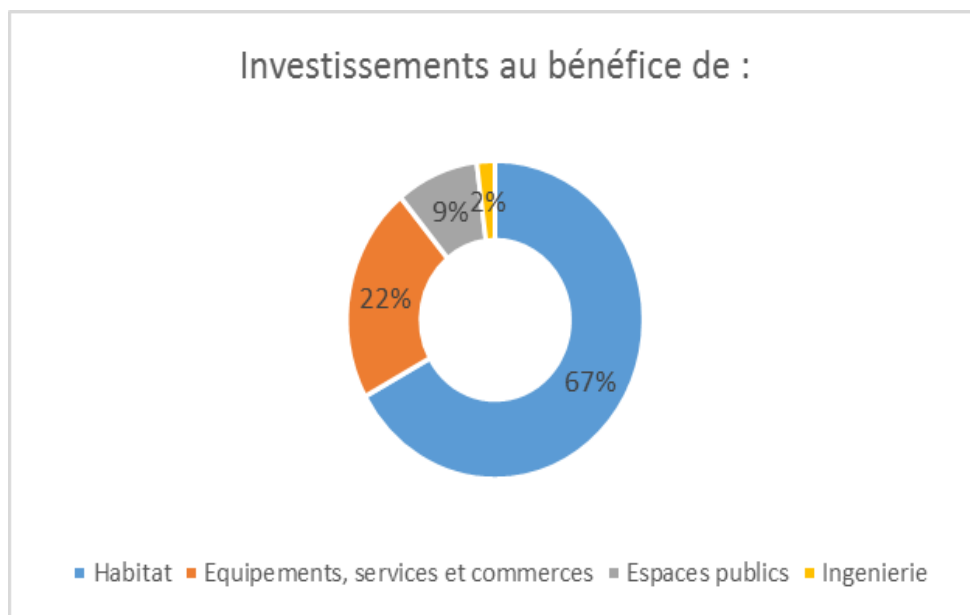
SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

Avec les cofinancements (en millions d'euros)



- Au bénéfice de : habitat 67% ; équipements, services et commerces 22% ; espaces publics 9% ; ingénierie 2%



290 opérations programmées

- 3 661 logements locatifs sociaux requalifiés et 4 216 résidentialisés
- 1 112 logements en co-propriétés privées accompagnées (OPAH)
- 2 358 logements locatifs sociaux démolis et reconstruits (dont 1 975 « hors site »)
- 1 940 logements privés construits sur site
- 32 équipements publics et locaux activités créés ou restructurés

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

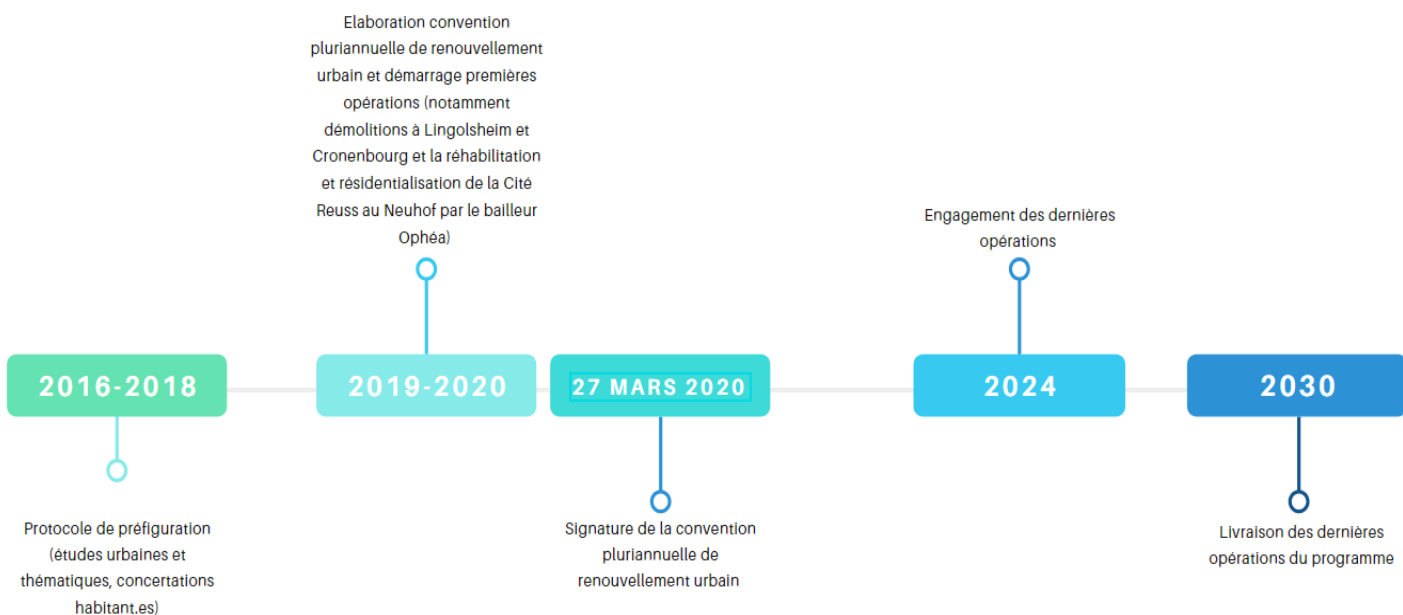
Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

- 382 000 m² d'espaces publics (rues, parcs, squares...) créés ou réaménagés

Une charte locale d'insertion

- Elle est en cours de construction avec l'ensemble des partenaires pour définir des ambitions complémentaires et augmenter la capacité d'accompagnement des personnes à travers des parcours d'insertion et de formation
- le programme génère un engagement des maîtres d'ouvrage (bailleurs, collectivités, promoteurs) à réaliser au moins de 534 750 heures d'insertion dans les marchés de travaux (en application du minimum obligatoire fixé par l'ANRU - 5% des heures de travail) équivalent à environ 350 ETP, qui bénéficieront à des habitants de QPV en parcours d'insertion accompagnés par le Relais Chantiers.

Calendrier général



Concours et distinctions

- labellisation EcoQuartier engagée pour le PRU Elsau (2017)
- lauréat, prix spécial « Prise en compte du changement climatique », du concours "Eau & QPV" de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse (2020)
- lauréat de l'appel à projet "Quartiers Fertiles" de l'ANRU (2021)

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

3. Des ambitions renforcées pour la qualité environnementale et sociale des projets et développer la participation des habitants

Développer les oasis urbaines de fraîcheur à travers la mise en place d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) « Eau & QPV »

Alors que l'Eurométropole de Strasbourg a remporté, en 2020, le prix spécial « Prise en compte du changement climatique » du concours « Eau & QPV » de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse (AERM) en partenariat avec l'ANRU, les collectivités et partenaires engagés dans le renouvellement urbain souhaitent **renforcer cette dynamique et outiller les partenaires pour développer des oasis urbaines de fraîcheur dans les différents projets**. Ainsi, une mission qui vise à faire un état des lieux, des préconisations et des expérimentations d'oasis de fraîcheur démarrera à l'automne 2021.

À noter : le deuxième programme de renouvellement urbain de la métropole bénéficiera des soutiens apportés par l'AERM dans le cadre du nouveau Contrat Territorial Eau et Climat (CTEC).

Développer l'agriculture urbaine à travers le projet « Cités Fertiles »

En 2021, l'Eurométropole de Strasbourg, Bischheim et Schiltigheim ont remporté l'appel à projets « Quartiers fertiles » de l'ANRU pour développer l'agriculture urbaine dans les QPV en lien avec les projets de renouvellement urbain, grâce à son projet « Cités fertiles ». Il vise à accélérer le développement de l'agriculture de proximité, tout en alliant convivialité et solidarité, dans les quartiers prioritaires de l'Eurométropole de Strasbourg, et notamment au Neuhof, à l'Elsau et à la Cité de l'III à Strasbourg et aux Écrivains à Schiltigheim-Bischheim.

Pour réaliser ce projet, un réseau d'acteurs en cours de mobilisation, des études de sol et biodiversité sont en cours et des rencontres entre différents acteurs pour définir et préciser les périmètres du projet sont organisées.

Développer l'économie circulaire à travers un plan d'action « Économie circulaire et renouvellement urbain »

Alors que le deuxième programme de renouvellement urbain va entraîner un gisement de ressources estimé à **320 000 tonnes** de déchets de matériaux de construction, soit une année de déchets de l'agglomération, **une démarche est engagée pour développer le réemploi.**

En effet, pour améliorer l'empreinte écologique du programme, contribuer à structurer la filière économique du réemploi et **créer des emplois en favorisant l'insertion**, un plan d'actions va se déployer autour de la réalisation d'un diagnostic Ressources, d'expérimentations sur des opérations ciblées du programme avant d'entreprendre des actions à plus grande échelle, et d'accompagnement de l'ensemble des acteurs du renouvellement urbain pour mettre en œuvre des actions innovantes.

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

Développer la participation des habitants

Plaçant les habitants au cœur des projets, l'Eurométropole de Strasbourg, avec les communes et leurs partenaires, vont développer de nouveaux outils visant à renforcer la participation, notamment des enfants, et à décliner une information « au plus près » à travers :

- **des démarches de concertation** intégrant la prise en compte de la maîtrise d'usage des habitants et à Strasbourg grâce à la refonte de la participation citoyenne des habitants à travers la mise en place des Assemblées de quartier ;
- **des réunions de présentation des projets NPNRU par quartiers**, les conseillers citoyens pouvant être force de proposition ;
- **des réunions d'informations menées par les bailleurs sociaux** avec les habitants des immeubles concernés par les démolitions et réhabilitations et sur la conception des espaces publics ;
- le **soutien au développement de Conseils territoriaux d'enfants** portés par l'association Thémis avec le soutien de l'Eurométropole dans le cadre de l'appel à projets du contrat de ville avec une volonté de poursuivre cette expérimentation sur les quartiers en renouvellement urbain ;
- **l'ouverture de Maisons du projet ANRU** (obligation fixée par la loi Lamy) répondant aux besoins et attentes des habitants en matière d'information et de concertation ; une enquête auprès des habitants est en cours pour permettre à l'Eurométropole de définir les contenus et formats les plus adaptés ;
- le **développement à venir de résidences artistiques** en lien avec les PRU pour développer les pratiques culturelles, accompagner la transformation des territoires et les usages transitoires de certains espaces ou bâtiments, et permettre un travail sur la mémoire avec les habitants.

4. L'engagement opérationnel du programme

Près de 15 % des opérations programmées sont engagées (études ou travaux).
Sont notamment déjà visibles dans les quartiers :

- **l'opération de réhabilitation-résidentialisation de la Cité Reuss au Neuhof par Ophéa** (338 logements) : réhabilitation thermique des immeubles, reprise des pièces humides, installation de panneaux photovoltaïques, aménagement des pieds d'immeubles et création d'un jardin partagé
- **les opérations de requalification des tours 17 Mistral et 2 Victor Hugo dans le quartier des Écrivains par Alsace Habitat** (150 logements) : réhabilitation thermique, restructuration lourde d'une partie des logements pour adaptation au public vieillissant, restructuration de locaux à destination d'associations ou d'activités
- **la réhabilitation de l'école élémentaire Libermann par la Ville d'Illkirch** avec création d'une nouvelle restauration scolaire
- **les travaux de réhabilitation thermique et d'extension du gymnase Canardière à la Meinau ou encore ceux de création d'une salle de boxe à l'Elsau (démarrage en 2021) par la Ville de Strasbourg**

Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

Tous les bailleurs ont engagé les premières opérations de relogements dans l'ensemble des quartiers et en avril 2021, 25 % des relogements étaient réalisés. Les premières opérations de démolition sont achevées : à Lingolsheim (148 logements démolis) et à Cronenbourg (tours *Képler* – 188 logements démolis), où les opérations du bailleur Ophéa avaient bénéficié d'un pré-conventionnement permettant d'engager les opérations avant la signature de la convention.

Des concertations se sont déjà déroulées ou sont en cours cet automne, dont notamment :

- une concertation sur les usages pour l'entrée de quartier de l'Elsau : engagée en avril 2021, elle s'achèvera à l'automne par un forum de restitution ;
- des concertations sur les usages et abords des équipements publics :
 - o Centre sportif Brigitte et Groupe scolaire Éléonore à HautePierre (engagées)
 - o CSC Victor Schœlcher à Cronenbourg (engagée)
 - o devenir du bâtiment d'honneur de l'ancien hôpital Lyautey et reconversion de la zone Élan au Neuhof (à venir à l'automne)
- des balades urbaines durant l'été 2021 pour permettre aux habitants de (re)prendre connaissance des projets et présenter in situ les opérations à venir ;
- des concertations locatives portées par les bailleurs en lien avec la collectivité sur les programmes de travaux pour des opérations de réhabilitations, comme par exemple la concertation portée par Habitation Moderne sur l'opération de requalification de la Cité Macon-Lizé (330 logements) au Neuhof, engagée au 1^{er} semestre 2021 dans des formats innovants alliant concertation en ligne et permanences sur le terrain et qui se clôturera au 2^{ème} semestre par une présentation du projet lauréat.

Contacts presse :

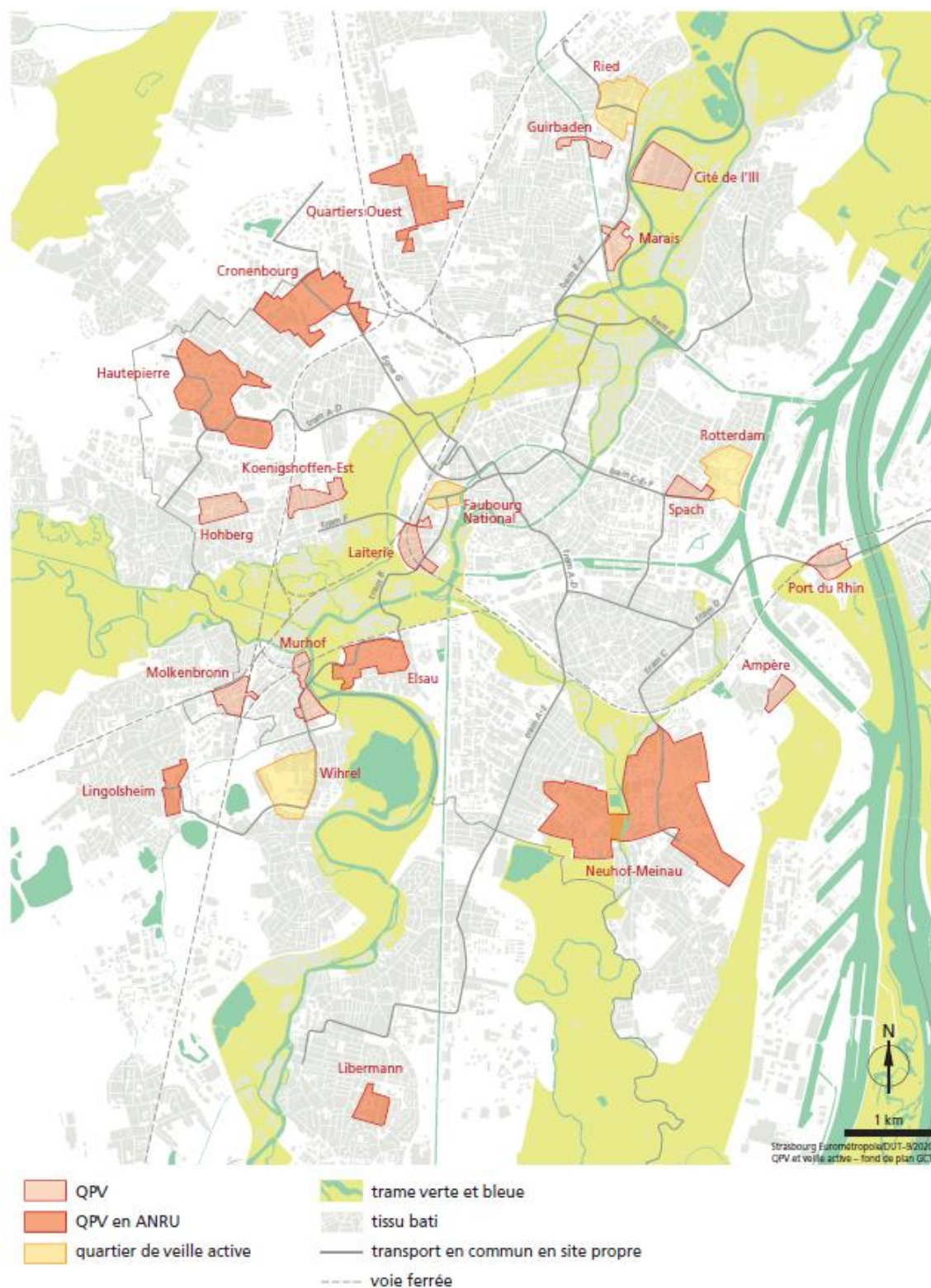
Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu

VI. Annexe : localisation des QPV bénéficiant du 2ème programme de renouvellement urbain



Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr

Ophéa : Michele Faess - Michele.FAESS@polehabitatstrasbourg.fr

SOMCO : Catherine Hoffarth - catherine.hoffarth@esh-somco.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – victoire.nagy@strasbourg.eu