

**2005-2015,
l'expérience des projets
de rénovation urbaine**



Strasbourg Eurométropole

Direction de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat
décembre 2015

Document réalisé par Strasbourg Eurométropole, Direction de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat, décembre 2015

Conception et coordination : Éric Chenderowsky, Directeur de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat •
Rédaction : Éric Chenderowsky, Bénédicte Chevalier • **Comité de lecture** : Éric Chenderowsky, Bénédicte Chevalier,
Élise Dietrich, Étienne Jost, Julien Mattei, André Untersinger • **Conception graphique et cartes** : Corine Calame.



sommaire

Transformer durablement les quartiers dans une dynamique d'agglomération	4
1 Des projets partenariaux pilotés par des équipes dédiées	6
2 Un projet urbain pour chaque territoire	8
Neuhof	10
Meinau-Canardière	12
HautePierre	14
Cronenbourg-Cité Nucléaire	16
Lingolsheim-Hirondelles	18

Zoom sur des opérations

3 Mobiliser les patrimoines et les mémoires	20
4 Impliquer et accompagner les habitants	22
5 Construire avec la nature	24
6 L'habitat au cœur du projet	26
7 Créer des polarités de quartiers attractives	30
8 Attirer les entreprises et créer de l'emploi	32
L'expérience des projets de rénovation urbaine	35

Transformer durablement les quartiers dans une dynamique d'agglomération

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée depuis 2000 dans une politique en faveur des quartiers qui présentaient des signes de fragilisation sociale et de dégradation urbaine. Parmi dix secteurs inscrits en zone urbaine sensible, cinq quartiers dont la rénovation a été jugée prioritaire sont aujourd'hui transformés en profondeur.

À Strasbourg, les quartiers du Neuhof, de la Meinau-Canardière, de Hautepierre et à Lingolsheim, le quartier des Hirondelles font l'objet de projets de rénovation urbaine contractualisés avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Par ailleurs, le quartier de la Cité Nucléaire à Strasbourg est un projet financé par l'ANRU au titre des opérations isolées.

Une politique ambitieuse a permis de faire converger des investissements sur ces quartiers dans une temporalité relativement courte. Cette politique vise à faire de ces quartiers populaires des quartiers attractifs et à les inscrire durablement dans la dynamique de développement de l'agglomération.

Afin de répondre à une demande urgente en logements, les cités d'habitat social ont été construites à partir de 1950, rapidement et de manière incomplète. Ces territoires sont restés longtemps à l'écart des dynamiques d'agglomération : mal desservis par les transports collectifs, avec peu d'équipements et de services structurants et une très faible activité économique, ces grands ensembles ont présenté dès le début des années 1980 les caractéristiques sociales et urbaines les plus fragilisées de l'agglomération.

Ces quartiers cumulent encore actuellement des indicateurs de précarité. En 2011, le taux de chômage était largement supérieur à celui enregistré dans l'Eurométropole : 31 % contre 14,5 %. En 2012, 27 % des ménages avaient un revenu constitué à 100 % de prestations sociales avec notamment près de 40 % de personnes bénéficiaires du Revenu de solidarité active (RSA). En 2010, la part des familles monoparentales était de 27 % contre 19 % sur l'ensemble de Strasbourg. Par ailleurs, près de 45,6 % des jeunes de ces quartiers ne sont plus scolarisés et n'ont pas de diplôme.



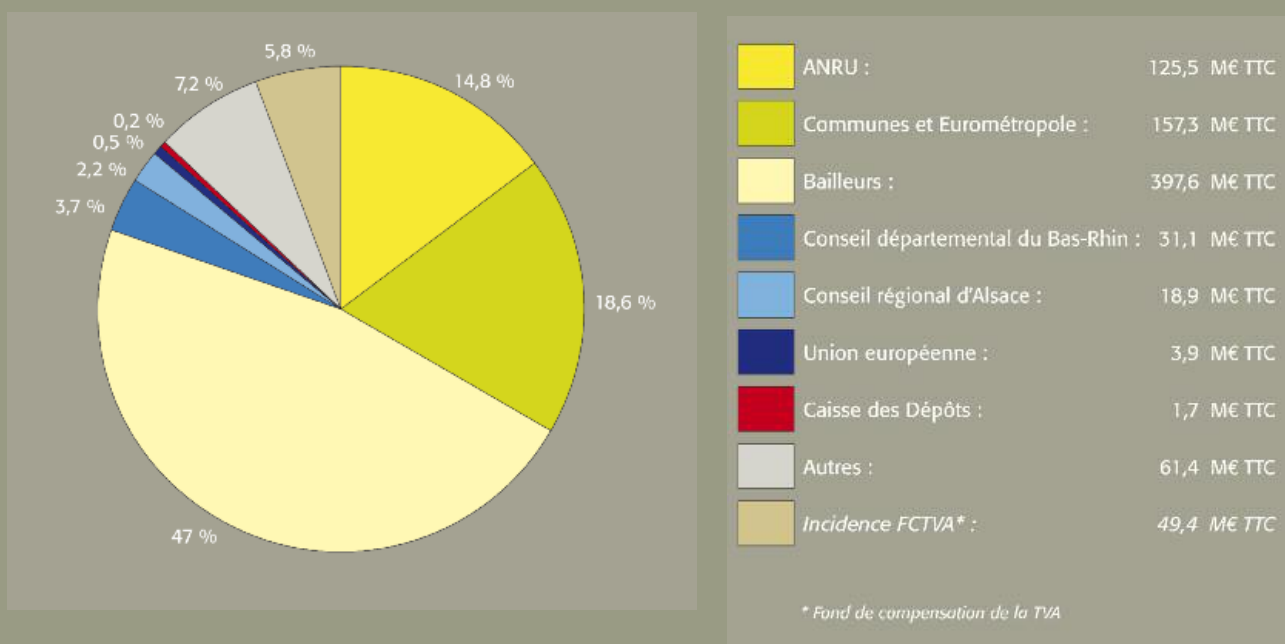
© Eurométropole-Ph. Schalk, 2012

La rénovation urbaine : quelques repères (données juin 2015)

- 4 conventions de rénovation urbaine signées avec l'ANRU
Neuhof en 2005, Meinau en 2006, Lingolsheim en 2007, HautePierre en 2009 ;
- Cronembourg, une convention signée en 2011 avec l'ANRU au titre des opérations isolées ;
- 846,7 M€ TTC d'investissements publics (dont 69 % pour l'habitat) programmés sur l'ensemble des 5 quartiers relayés par 650 M€ TTC d'investissements privés ;
- à Strasbourg, 52 000 habitants concernés, soit près de 20 % de la population ;
- 2 165 logements sociaux démolis ;
- 1 158 logements sociaux reconstruits sur site et 1 210 reconstruits en dehors des quartiers ;
- 2 792 nouveaux logements en accession et locatifs libres construits ;
- 4 259 logements sociaux réhabilités et 5 785 résidentialisés.

En 2015, les cinq projets ont engagé leurs dernières phases de mise en œuvre opérationnelle : l'ensemble des opérations est engagé (achevées, en travaux ou à l'étude) et les dernières livraisons vont globalement s'échelonner jusqu'en 2018/2019. En juin 2015, près de 83,3 % des investissements programmés sont engagés et 74,9 % réalisés.

Les financeurs



1 Des projets partenariaux pilotés par des équipes dédiées

La politique de rénovation urbaine touche tous les domaines qui font le quotidien des habitants. Les actions menées témoignent d'une volonté partagée entre l'État, les collectivités, les institutions et les bailleurs sociaux de conduire à terme ces projets en lien avec des habitants impliqués.

Chaque projet a fait l'objet d'un contrat pluriannuel – la convention ANRU – qui engage les signataires sur :

- un programme d'opérations définies dans un projet urbain d'ensemble ;
- des montants prévisionnels de participation des maîtrises d'ouvrage et des cofinanceurs ;
- un délai d'engagement des opérations.

Par ailleurs, dans la cohérence d'ensemble, d'autres opérations sont mises en œuvre par la collectivité et différents maîtres d'ouvrage, sur leurs fonds propres, sans que ces opérations ne bénéficient de subventions de l'ANRU.

Le pilotage et le suivi du projet

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

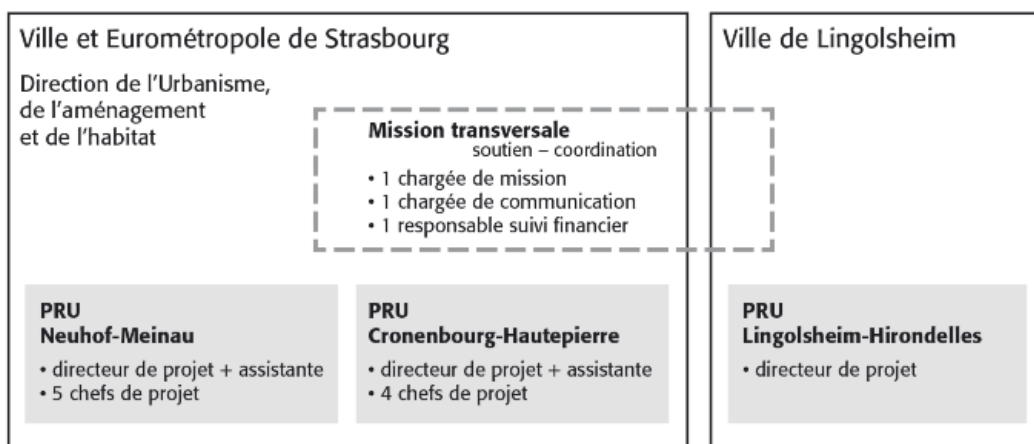
Pour les mener à bien, trois directions de projet ont été créées : pour les quartiers sud « Neuhof-Meinau », pour les quartiers ouest « Hautepierre-Cronenbourg » et pour le quartier des Hironnelles à Lingolsheim. Ces directions

de projet sont de véritables pivots pour les différents services de l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires du projet. Elles jouent un rôle de pilote et de coordination des différentes maîtrises d'ouvrage. Installées au cœur des quartiers en transformation, les équipes assurent un suivi au quotidien des chantiers et une présence auprès des habitants.

Elles assurent également le pilotage des PRU au niveau financier, administratif et technique, de la phase de conception à la phase de réalisation, en coordination avec les services internes et les organismes externes.

Les directions de projet suivent et mettent en œuvre le dispositif de pilotage partenarial qui s'organise de la façon suivante :

- Le Comité de pilotage politique, présidé par le Maire de Strasbourg et le Préfet de la Région, rassemble les présidents de l'Eurométropole, de la Région et du Conseil départemental, les adjoints de quartier concernés, le directeur de la Caisse des dépôts, les présidents et directeurs généraux des bailleurs, la Foncière Logement et les opérateurs immobiliers.
- Le Comité technique a pour objet de suivre l'avancée du projet et de préparer les travaux du Comité de pilotage. Il se réunit trois fois par an sous la présidence du vice-Président en charge de la rénovation urbaine et du sous-Préfet à la Ville.
- Les Revues de coordination du volet urbain sont organisées tous les deux mois, celles du volet humain et du volet financier trois fois par an.



Au total, 18 agents interviennent directement pour les quartiers en rénovation urbaine. Les directeurs de projet et leurs équipes partagent régulièrement leur expérience. Il s'agit de créer des synergies avec les partenaires, les collectivités, les bailleurs... et de coordonner les actions avec les services de la Ville et de l'Eurométropole – plus particulièrement le service de l'Habitat qui pilote le Programme local de l'habitat et la Mission de Domianialité publique qui assure les régularisations foncières.

L'Eurométropole de Strasbourg et les communes porteuses des projets se sont engagées dans les projets de rénovation urbaine en veillant au respect des exigences suivantes :

■ **La concertation et l'information des habitants à travers le développement d'une démarche d'ensemble.**

Différents « formats » de concertation et d'information ont ainsi été élaborés pour toucher le plus grand nombre et se déclinent en événements ponctuels tels que des visites de chantiers, des temps d'échanges en pied d'immeubles, devant les écoles, sur les marchés hebdomadaires, des réunions

publiques par secteur d'intervention, des forums, des journaux d'information... Ces temps d'information et ces actions de concertation répondent à des besoins spécifiques et jalonnent la mise en œuvre du projet en le faisant vivre et évoluer.

■ **Le suivi des relogements et l'accompagnement des familles.**

Un suivi partenarial (collectivités, maîtrises d'œuvre urbaine et sociale du bailleur, centre médical et social et Caisse des allocations familiales) est assuré à l'échelle de chaque quartier et une charte de relogement a été signée le 30 août 2011 par l'ensemble des partenaires des projets de rénovation urbaine.

■ **La mise en œuvre d'une démarche transversale et partenariale de Gestion urbaine de proximité (GUP).**

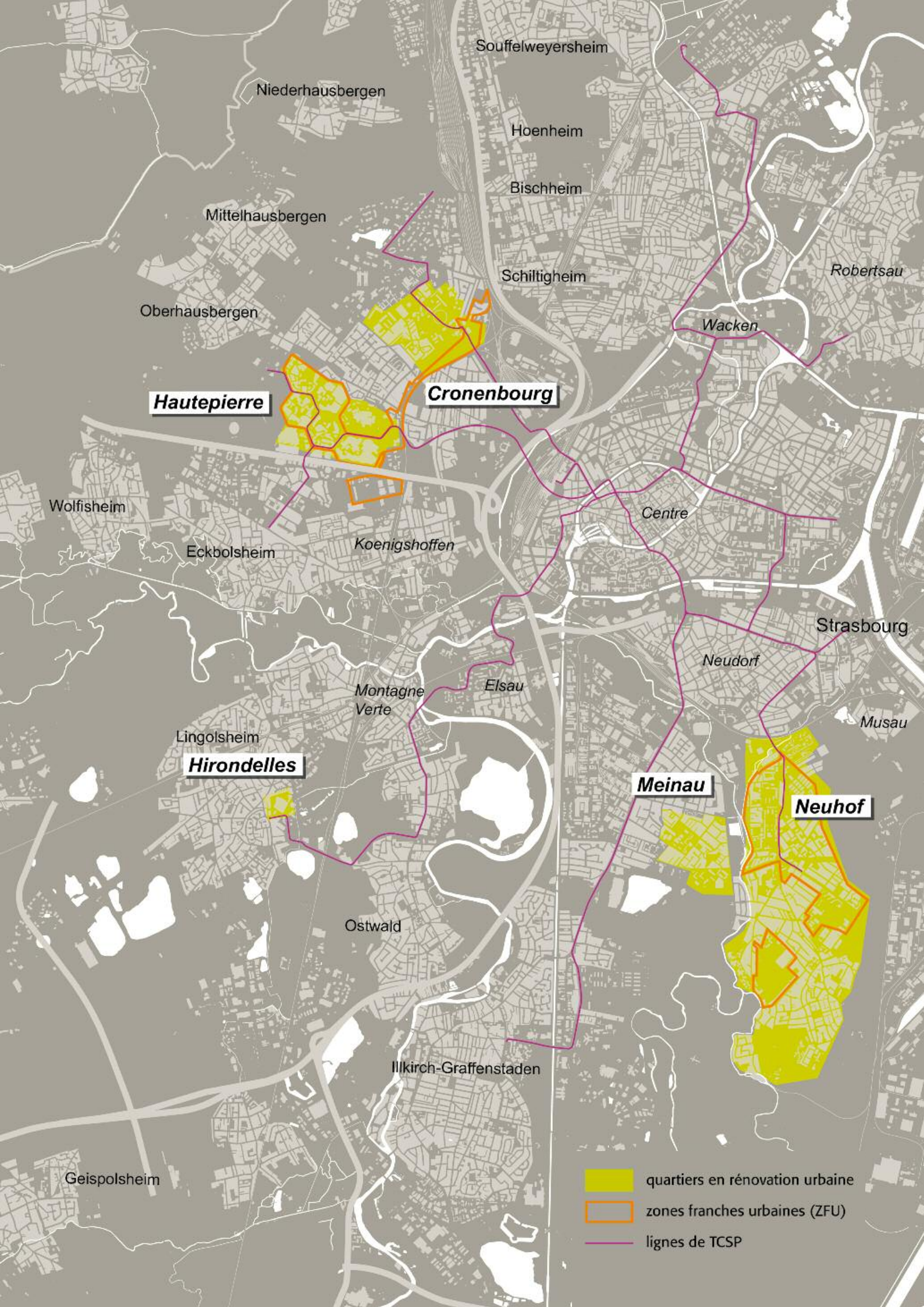
Pour améliorer le service rendu aux habitants et accroître l'attractivité des quartiers en pérennisant les investissements réalisés, une convention de GUP, portant sur l'ensemble des quartiers en rénovation urbaine, a été signée le 30 août 2011. Elle permet d'établir une meilleure collaboration des acteurs de terrain et une meilleure coordination des interventions.






Concertation sur les nouveaux espaces publics Lavoisier à Cronenbourg,
© Eurométropole-J. Dorkel, mai 2013



Visite de chantier au Neuhof,
© Eurométropole-Th. Suzan, juillet 2013



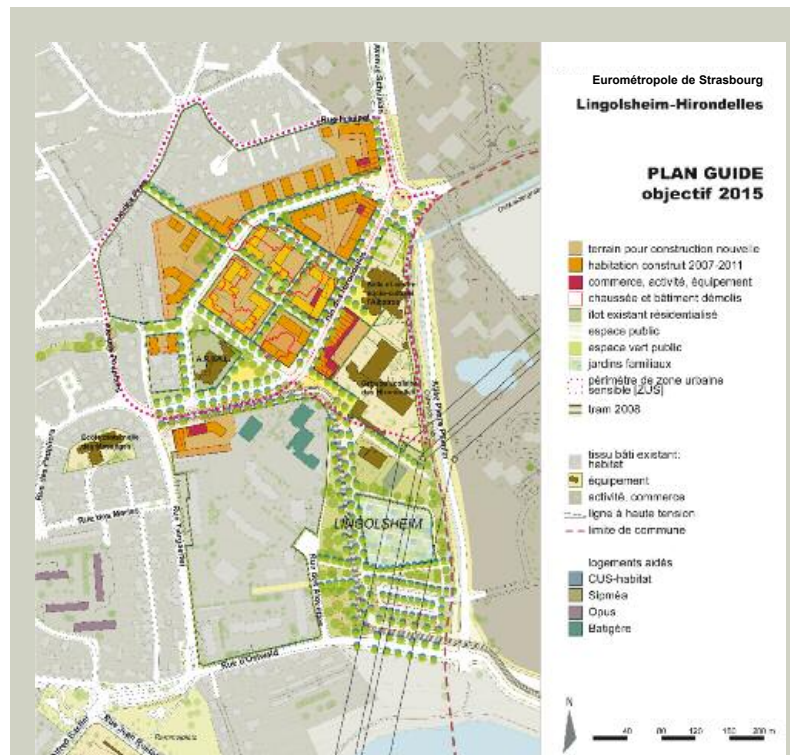
-  quartiers en rénovation urbaine
-  zones franches urbaines (ZFU)
-  lignes de TCSP

2 Un projet urbain pour chaque territoire

Les cinq projets de rénovation urbaine s'appuient sur un projet urbain, traduit à travers un plan guide. Ces projets constituent le socle des débats entre les collectivités, les habitants, l'ANRU et les partenaires pour l'élaboration des conventions.

Ceux-ci fixent ainsi les principes d'actions à trois échelles :

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



Les maîtrises d'œuvre urbaines

- au Neuhof : les Ateliers Lion depuis 2002
- à la Meinau : Athanor-Axe Saône entre 2005 et 2011, Verdier-Tappia depuis 2011
- à HautePierre : Becard et Palay entre 2006 et 2008, Section Urbaine entre 2009 et 2015
- à Lingolsheim et Cronembourg : le service Projets urbains de l'Eurométropole de Strasbourg depuis 2004

Neuhof : chiffres clés

Habitants concernés	20 500
Investissements publics programmés*	283,1 M€ TTC
Démolition logements sociaux	838
Reconstruction logements sociaux sur site	553
Reconstruction logements sociaux hors site	412
Construction logements en accession	1 277
Construction logements en locatif libre	114
Réhabilitation logements sociaux	583
Résidentialisation logements sociaux	1 132
Voiries et cheminements réaménagés/créés	14,2 km
Parcs, squares, places réaménagés/créés	26 200 m ²
Équipements rénovés ou créés	15
Locaux d'activités réaménagés/créés	26 400 m ²

* données avenant de sortie 2013



Neuhof

Organisé le long d'un axe nord-sud de 5 km, le Neuhof est une mosaïque de quartiers qui s'organise en deux grandes entités :

- au nord, un ensemble de cités de logements sociaux construits entre 1950 et 1972, qui concentraient 90 % des logements sociaux du quartier en 1999 ;
- au sud, un faubourg aux ambiances villageoises.

Le projet urbain se déploie sur l'ensemble du quartier du Neuhof, dépassant largement le périmètre des grands ensembles, même si la plus grande partie des interventions concerne le nord du quartier. Le projet s'est construit le long de l'extension de la ligne de tramway (mise en service en 2007) et des nouvelles voies est-ouest qui ont contribué au désenclavement du quartier. Il se déploie autour de quatre lieux majeurs qui visent à créer ou renforcer des centralités pour le quartier.

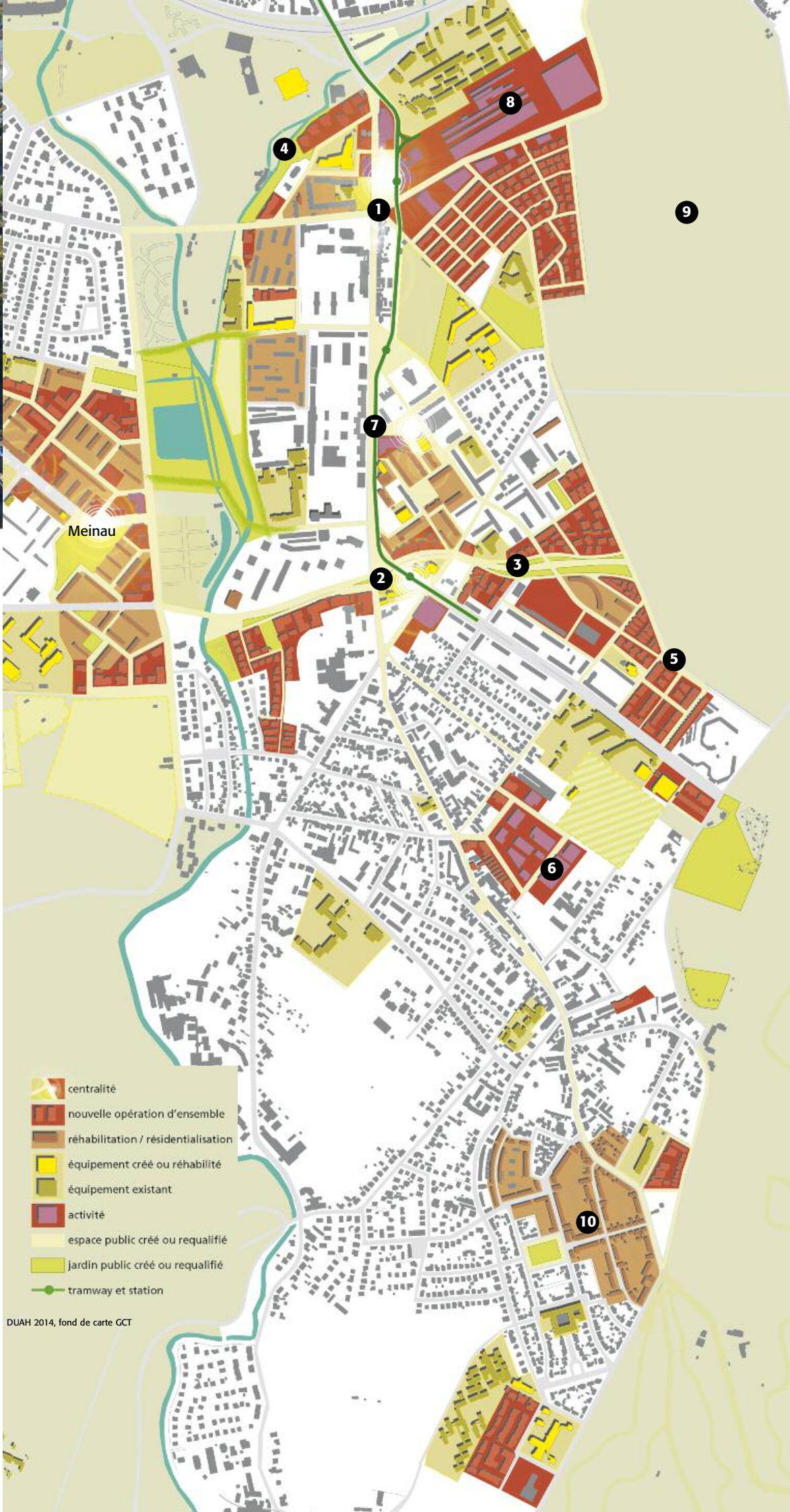
- Un nouvel espace de référence se développe au centre de gravité du quartier, à la croisée de l'axe historique nord-sud du faubourg et d'un nouvel axe est-ouest vers la Meinau. Situé à la limite entre les cités et le faubourg, ce nouveau lieu vise à créer un cœur de quartier avec l'implantation d'équipements commerciaux, culturel et administratif, autour de la station terminus du tramway et d'un jardin public. Le « carrefour Reuss » est le point d'accroche d'un nouvel espace public dénommé le Cours de la Forêt, artère paysagère ou nouvelle cité-jardin linéaire, support d'un développement urbain important. Le projet est l'occasion de proposer des nouvelles formes d'habitat, introduisant à proximité des immeubles de logements

sociaux, une nouvelle mixité sociale. Au sein de ce projet, le carrefour Reuss permet de relier les cités et le faubourg du Stockfeld en constituant un nouveau cœur de quartier accessible et accueillant pour tous les habitants avec un pôle à l'échelle du quartier.

- À l'entrée nord du quartier, l'implantation du troisième dépôt tramway de l'agglomération en 2007 et les avantages octroyés par la Zone franche urbaine (ZFU) ont été l'occasion de développer un quartier d'activités profitant d'une excellente accessibilité. Le long du Ziegelwasser, un quartier largement ouvert sur la nature et le paysage a pu être construit. Cette requalification paysagère du lieu a permis une véritable mixité fonctionnelle et sociale à travers l'implantation d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), la construction de logements en accession privé à la propriété mais également l'ouverture de commerces de proximité.
- À l'est du quartier, le Ballersdorf entièrement reconstruit a permis de réintroduire une forme d'habitat diversifié et d'ouvrir visuellement le quartier sur l'aérodrome du Polygone et le grand paysage. Le nouveau maillage urbain a réintégré ce secteur autrefois excentré dans la dynamique du développement du quartier.
- Au sud, l'aménagement du secteur de la Klebsau a été l'occasion d'installer des activités artisanales à proximité du faubourg historique et d'assurer une meilleure relation entre le sud des cités et le faubourg.



© André Wipf/Zepplene, oct 2013



- 1 entrée nord
- 2 carrefour Reuss
- 3 Cours de la Forêt
- 4 Ziegelwasser
- 5 Ballersdorf
- 6 Klebsau
- 7 tramway ligne C
- 8 dépôt bus-tram
- 9 aéroport du Polygone
- 10 cité-jardin du Stockfeld

- centralité
- nouvelle opération d'ensemble
- réhabilitation / résidentialisation
- équipement créé ou réhabilité
- équipement existant
- activité
- espace public créé ou requalifié
- jardin public créé ou requalifié
- tramway et station

DUAH 2014, fond de carte GCT



Meinau-Canardière

Construite entre 1957 et 1964, avec ses 3 200 logements, la cité de la Meinau-Canardière est le plus grand ensemble de l'agglomération. Dessinée selon les principes de l'urbanisme dit « moderne », valorisant l'orientation et l'ensoleillement des logements et des faibles emprises au sol des bâtiments offrant ainsi d'importants espaces libres, la cité a été conçue indépendamment de la trame historique. Elle n'a jamais établi de relations fortes avec les éléments préexistants environnants tels que le parc Schulmeister ou le faubourg originel de la Meinau. La cité de la Canardière était également caractérisée par une absence de domaine public assurant la desserte des immeubles résidentiels.

Le projet urbain consiste à valoriser la structure paysagère existante de la cité et à l'ouvrir sur son remarquable environnement naturel : le parc Schulmeister à l'est et les espaces naturels du Baggersee au sud. Ainsi, les interventions se concentrent dans un arc reliant la place de la Meinau au cimetière sud : les espaces publics créés ou réaménagés permettent à la fois de mettre en valeur le patrimoine paysager mais aussi d'améliorer les relations entre la cité et son environnement.

Les nouvelles constructions prennent appui sur les espaces publics et accompagnent cette ouverture venant dessiner une façade urbaine ouverte sur les espaces verts le long de la rue du Rhin-Tortu.

Le projet se déploie autour de trois lieux majeurs.

- Au sud, le secteur Corse-Baggersee, autrefois isolé, a fait l'objet d'une restructuration en profondeur avec la création d'un véritable domaine public, la réhabilitation des logements sociaux existants et une extension urbaine de 182 logements permettant la diversification du parc immobilier. Ce secteur profite également d'un nouveau franchissement sur le Rhin-Tortu qui permet de rejoindre le carrefour Reuss au Neuhof, nouvel espace de centralité.
- À l'est, l'ouverture du quartier vers la rue du Rhin-Tortu et le parc Schulmeister réaménagé s'opère grâce au percement de l'avenue de Normandie, au réaménagement du square de la Peupleraie et de la place de la Meinau et grâce à la réalisation de différentes opérations de logements ouverts sur les parcs.
- Le centre du quartier est réaménagé autour de trois opérations clés permettant la réalisation d'une trame piétonne entre les domaines publics et privés :
 - la construction du lotissement Schutterlin a permis de réduire le clivage entre le quartier des villas et les différents ensembles de logements sociaux ;
 - la restructuration de l'îlot d'équipements a été l'occasion de moderniser les équipements de proximité tout en les rendant plus accessibles ; les habitants bénéficient, à proximité d'une des princi-



1. parc Schulmeister • 2. place de la Meinau • 3. rue de la Corse • 4. Rhin-Tortu • 5. rue du Rhin-Tortu • 6. avenue de Normandie • 7. square de la Peupleraie • 8. place de l'Île-de-France • 9. lotissement Schutterlin • 10. îlot d'équipements • 11. cimetière sud • 12. carrefour Reuss • 13. Baggersee

pales écoles élémentaires du quartier, de différents services tels qu'un centre médico-social, un pôle multi-accueil petite enfance, une bibliothèque, un centre social et culturel et une salle de spectacle ;

- le réaménagement de la place de l'Île-de-France, véritable centre du quartier organisé autour d'un jardin public, articulant équipements et services, en prévision de l'arrivée du bus à haut niveau de service (BHNS).



Rue du Rhin-Tortu, logements réalisés face au parc Schulmeister réaménagé,
© Eurométropole-DUAH, 2014

Meinau : chiffres clés

<i>Habitants concernés</i>	9 000
<i>Investissements publics programmés*</i>	232,4 M€ TTC
<i>Démolition logements sociaux</i>	626
<i>Reconstruction logements sociaux sur site</i>	322
<i>Reconstruction logements sociaux hors site</i>	304
<i>Construction logements en accession</i>	458
<i>Construction logements en locatif libre</i>	57
<i>Rénovation logements sociaux</i>	948
<i>Résidentialisation logements sociaux</i>	1 139
<i>Voiries et cheminements réaménagés/créés</i>	4,2 km
<i>Parcs, squares, places réaménagées/créés</i>	88 400 m ²
<i>Équipements rénovés ou créés</i>	21
<i>Locaux d'activités réaménagés/créés</i>	2 400 m ²

* données avenant n° 6 (2015)



Hautepierre

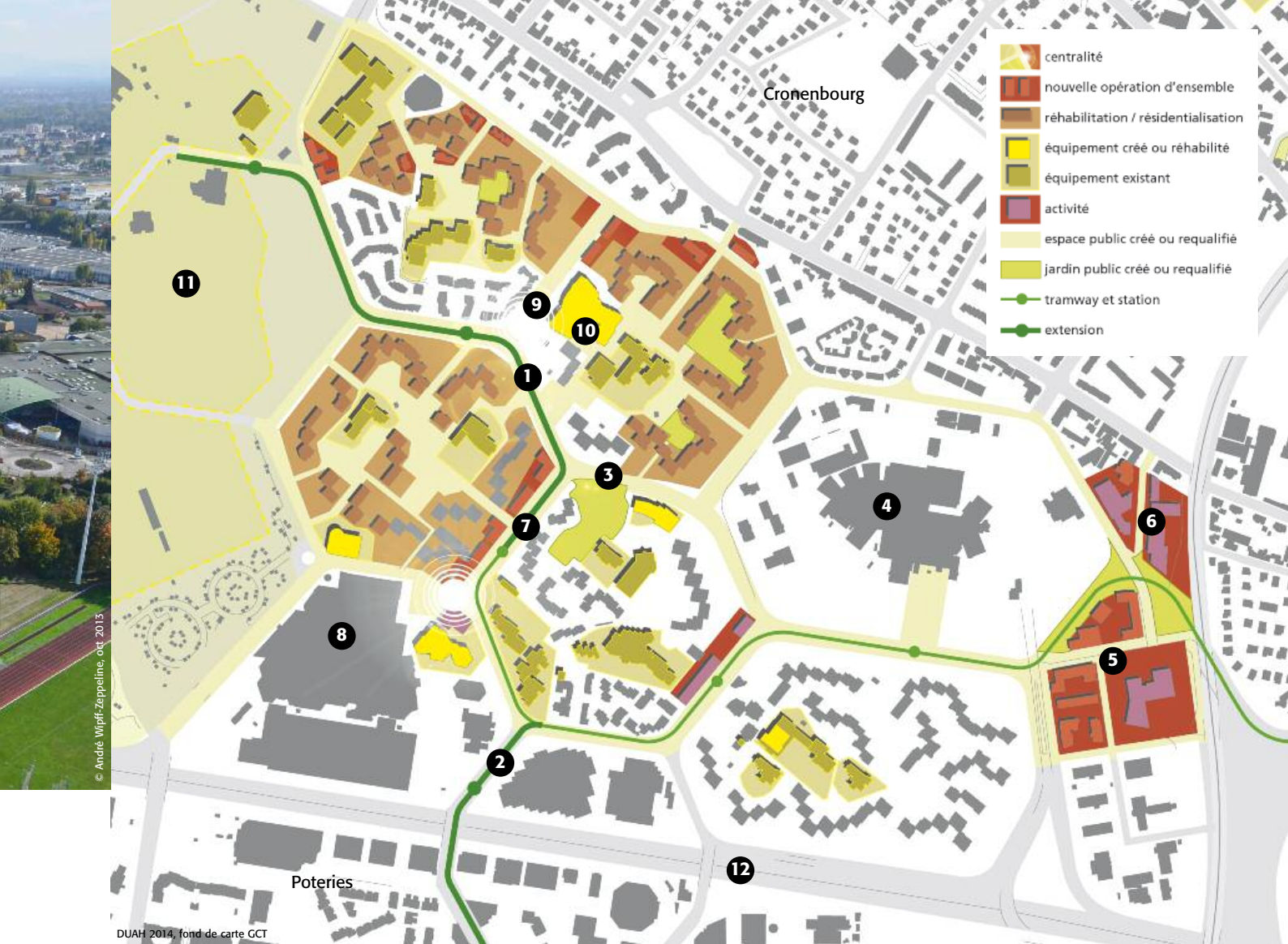
Hautepierre a été pensé et réalisé à la fin des années 1960 comme un morceau de ville idéale composé d'unités de voisinage, les mailles, organisées autour d'équipements de proximité. La gestion de la circulation automobile s'est faite sous le principe de la séparation des flux : transit inter-quartiers sur des avenues, dessertes des immeubles par des boulevards, cœurs de mailles réservés aux piétons. Cette conception en rupture de l'urbanisme traditionnel a fait de Hautepierre un quartier à part dans la ville.

La philosophie générale du projet de rénovation urbaine est de développer les atouts qui font la spécificité de Hautepierre en corrigeant les dysfonctionnements liés au « tout voiture » et à l'insertion des équipements.

Les extensions du tramway en direction du Parc des sports et du quartier des Poteries en 2013, ont permis de renforcer l'intégration du quartier dans l'agglomération. L'espace public et le plan de circulation ont été repensés pour réduire le caractère introverti des mailles : les avenues sont réaménagées avec des trottoirs et mises en double sens, des places, des squares et des rues sont créés pour ouvrir les cœurs des mailles.

Si d'une manière générale, les stations tramway existantes ou créées sont le point d'appui des opérations de développement et de renforcement de la centralité de quartier, plusieurs lieux font l'objet de transformations intenses.

- L'avenue Racine, reconfigurée grâce au prolongement du tram et réaménagée en double sens, devient le nouvel axe structurant du quartier. Elle accueille de nouveaux équipements et sa restructuration a permis d'engager la reconfiguration du Centre hospitalier universitaire (CHU) qui s'ouvre aujourd'hui largement sur le quartier.
- À l'est, la restructuration de la maille Athena avec la démolition du pont Calmette permet une nouvelle ouverture du quartier sur Cronembourg et sur la Zone d'activités Alfred de Vigny. Un nouvel ensemble immobilier constitué d'une résidence de services, d'un square et de logements pour tous, contribue à valoriser l'attractivité du quartier de Hautepierre.
- Avenue Cervantès, une nouvelle centralité s'articule depuis le centre commercial Auchan vers l'avenue Racine. Des commerces et des services seront implan-



1. tramway, extension ligne A • 2. tramway, extension ligne D • 3. avenue Racine • 4. CHU • 5. maille Athena • 6. ZA Alfred de Vigny • 7. avenue Cervantès • 8. centre commercial Auchan • 9. avenue Tolstoï • 10. pôle de services Le Galet • 11. Parc des sports • 12. autoroute A351

tés en pied d'immeubles nouvellement réalisés autour de la station tram. Cette centralité se prolonge vers l'avenue Tolstoï pour rejoindre la nouvelle station tram « Le Galet » et le pôle de services reconfiguré pour regrouper différentes structures telles que le multi-accueil, le centre socio-culturel, le centre médico-social, le lieu d'accueil parents-enfants, la médiathèque...



La place Jean-Giono réaménagée, © Eurométropole-J. Dorkel, juin 2013

Hautepierre : chiffres clés

<i>Habitants concernés</i>	15 000
<i>Investissements publics programmés*</i>	150,5 M€ TTC
<i>Démolition logements sociaux</i>	154
<i>Reconstruction logements sociaux sur site</i>	24
<i>Reconstruction logements sociaux hors site</i>	145
<i>Construction logements en accession</i>	429
<i>Foyer jeune travailleur</i>	99
<i>Réhabilitation logements sociaux</i>	2 008
<i>Résidentialisation logements sociaux</i>	2 352
<i>Voiries et cheminements réaménagés/créés</i>	11 km
<i>Parcs, squares, places réaménagées/créés</i>	57 146 m ²
<i>Équipements rénovés ou créés</i>	26
<i>Locaux d'activités réaménagés/créés</i>	20 406 m ²

* données avenant n° 4 (2015)



Cronenbourg-Cité Nucléaire

La Cité Nucléaire s'est construite entre 1962 et 1972 progressivement d'ouest en est, depuis le faubourg historique de Cronenbourg, selon un principe d'îlotage renforcé par des rues généreusement plantées. Ce maillage s'est décomposé au fur et à mesure de la progression de l'urbanisation vers l'est créant une différence très nette dans le paysage et les ambiances du quartier. Les îlots d'habitat sont mal desservis, l'est de la cité est enclavé.

Dans les années 1980, la réalisation de la rue de Hochfelden à l'est, destinée à desservir Schiltigheim, a permis un nouvel accès à l'est du quartier mais sans créer de réelles relations à son environnement.

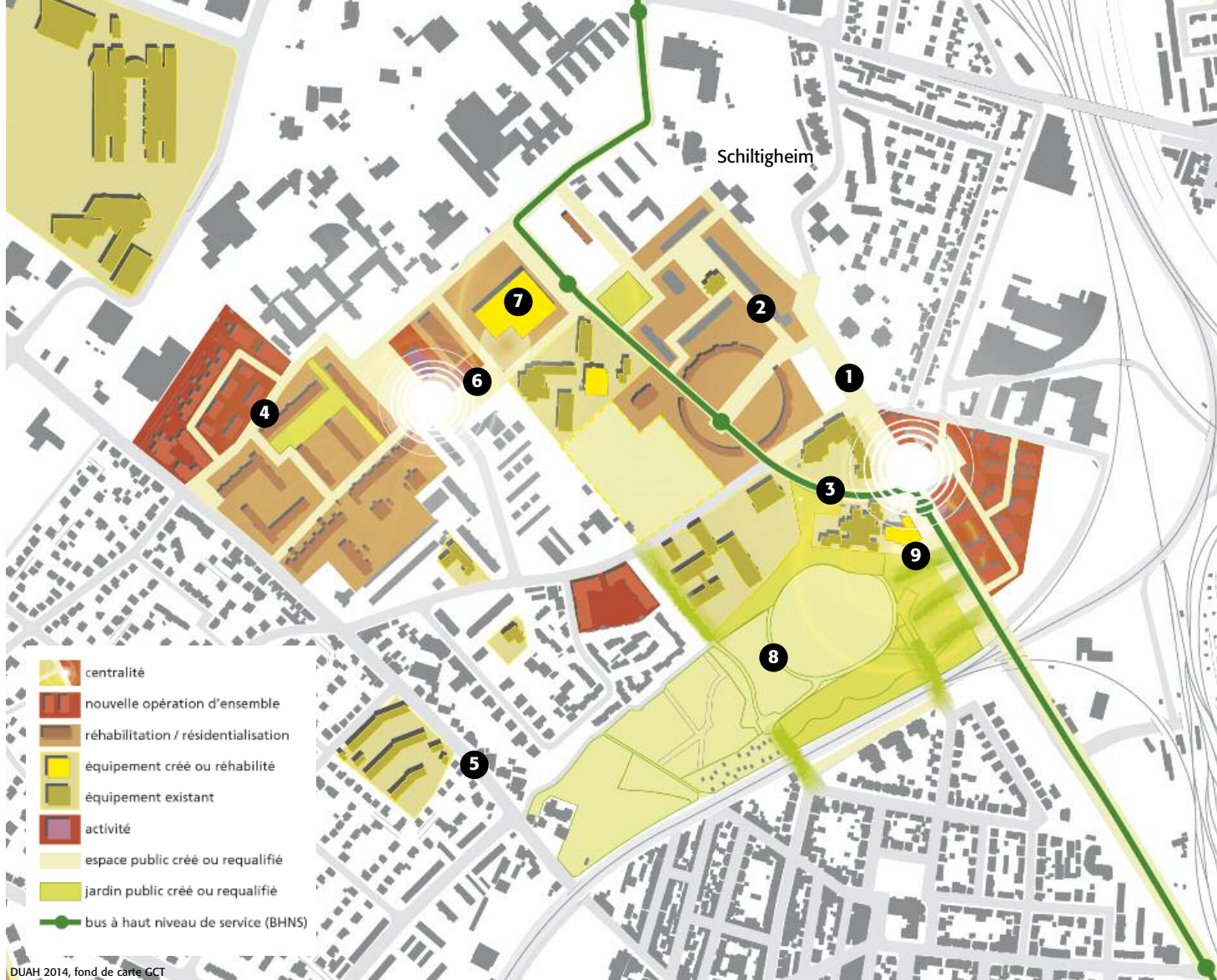
L'axe principal du projet vise à reconnecter le quartier dans un environnement immédiat de qualité et à tirer parti de sa situation proche du centre ville.

Le projet de rénovation de la Cité Nucléaire se déploie sur trois secteurs principaux.

- Au sud-est, la rue de Hochfelden est prolongée au nord jusqu'au secteur Fresnel. Requalifiée en boulevard urbain largement planté, l'emprise de la voiture

est réduite au profit des modes doux et de l'insertion d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS). Ce nouvel axe structurant est également le support d'un projet de développement urbain, assurant le lien avec les équipements nouveaux tels que la maison de la petite enfance, les nouveaux logements, le parc de la Bergerie, les commerces et les activités nouvellement implantés sur le secteur.

- Au nord-ouest, un projet d'ensemble est mené sur le secteur Champ-de-Manœuvre avec la construction de nouveaux logements, la résidentialisation et la réhabilitation des logements sociaux. Les espaces extérieurs ont été complètement réaménagés et un jardin partagé a pris place au cœur de l'îlot de logements sociaux. Des cheminements piétons ont été aménagés afin de faciliter les déplacements d'un secteur à un autre.
- Au cœur du quartier, le secteur Haldenbourg-Becquerel est restructuré dans le but de conforter la place des commerces de proximité et des services, du pôle médical et du marché. Profitant de l'arrivée du BHNS,



1. rue de Hochfelden • 2. secteur Fresnel • 3. BHNS • 4. secteur Champ-de-Manœuvre • 5. route de Mittelhausbergen • 6. secteur Haldenbourg-Becquerel • 7. EPSAN • 8. parc de la Bergerie • 9. Maison de l'Enfance

un nouvel équipement de santé d'agglomération – l'EPSAN (établissement public de santé d'Alsace du Nord) – implanté dans l'îlot Becquerel permet également de renforcer la centralité et l'attractivité économique du quartier.



Rue de Hochfelden : la nouvelle maison de la petite enfance,
© Eurométropole-J. Dorkel, août 2013

Cronenbourg : chiffres clés

<i>Habitants concernés</i>	7 500
<i>Investissements publics programmés*</i>	94,8 M€ TTC
<i>Démolition logements sociaux</i>	128
<i>Reconstruction logements sociaux sur site</i>	108
<i>Reconstruction logements sociaux hors site</i>	81
<i>Construction logements en accession</i>	400
<i>Réhabilitation logements sociaux</i>	720
<i>Résidentialisation logements sociaux</i>	853
<i>Voiries et cheminements réaménagés/créés</i>	5,7 km
<i>Parcs, squares, places réaménagés/créés</i>	11 700 m ²
<i>Équipements rénovés ou créés</i>	4
<i>Locaux d'activités réaménagés/créés</i>	22 140 m ²

* données convention globale 2012



Lingolsheim-Hironnelles

La cité des Hironnelles a été construite au milieu des années 1970 ; cet ensemble de huit tours propriété de CUS-Habitat, rassemblant 576 logements sur 5 hectares est l'un des secteurs d'habitat social les plus denses de l'agglomération.

À partir de la démolition à terme de six tours, le projet urbain s'est construit autour de l'extension de la ligne B du tramway mis en service en 2008, et se déploie autour de deux objectifs :

- créer un lien entre des ensembles urbains disparates (secteur pavillonnaire, équipements, grand ensemble, parc tertiaire, espaces de nature...) à l'aide de nouvelles formes urbaines ;
- à terme, démolir l'ensemble des huit tours du quartier et redéployer le logement social à l'échelle de la commune à travers un ensemble d'opérations mixtes et bien insérées dans le tissu existant.

Ainsi, si le projet de rénovation urbaine des Hironnelles est l'un des plus petits projets de l'Eurométropole en superficie, sa particularité et son ambition tiennent au fait qu'il se déploie sur l'ensemble de la commune.

Concernant le quartier lui-même, le projet urbain s'est attaché à établir un îlotage permettant de rétablir un espace public tenu par les nouvelles constructions et d'implanter des formes urbaines offrant une diversité de logements bien insérés dans leur environnement urbain.



1. l'Albatros • 2. groupe scolaire • 3. éco-quartier Tanneries



Centre social et culturel l'Albatros à Lingolsheim, © Éric Dietrich, oct. 2011

Hirondelles : chiffres clés

<i>Habitants concernés</i>	1 400
<i>Investissements publics programmés*</i>	85,9 M€ TTC
<i>Démolition logements sociaux</i>	419
<i>Reconstruction logements sociaux sur site</i>	151
<i>Reconstruction logements sociaux hors site</i>	268
<i>Construction logements en accession</i>	4
<i>Construction logements en locatif libre</i>	53
<i>Réhabilitation logements sociaux</i>	0
<i>Résidentialisation logements sociaux</i>	309
<i>Voiries et cheminements réaménagés/créés</i>	640 m
<i>Parcs, squares, places réaménagés/créés</i>	1 950 m ²
<i>Équipements rénovés ou créés</i>	2 300 m ²
<i>Locaux d'activités réaménagés/créés</i>	800 m ²

* données avenant n° 4 (2015)

3 Mobiliser les patrimoines et les mémoires

Les projets de rénovation urbaine se construisent en s'appuyant sur les patrimoines architectural, urbain, paysager et naturel des quartiers. Ceux-ci permettent d'ancrer les projets dans leur environnement mais aussi d'assurer une meilleure continuité urbaine. Il s'agit également de réduire le sentiment d'une partie de la population que leur quartier ne fait pas partie de la ville.

Dans la diversité de leurs parcours et de leurs origines, les habitants doivent être au cœur de tout dispositif de mémoire afin d'ancrer leur histoire dans l'histoire collective.

La mobilisation des habitants à travers leurs témoignages et leurs histoires personnelles permet de valoriser les initiatives ou récits collectifs et individuels qui constituent les ferments du vivre-ensemble.



« Mémoires à domicile » : travailler sur la mémoire et réduire les inégalités de territoire à Cronenbourg

En prévision de la démolition de plusieurs immeubles du quartier, une centaine de familles a été accompagnée dans le cadre de son relogement.

Pour aller plus loin dans la démarche, un travail de mémoire a été engagé auprès des habitants en lien avec



Un habitant de la rue Gay-Lussac à Cronenbourg lors du vernissage de l'exposition « Mémoires à domicile », © Eurométropole-Ph. Schalk, 2012

le centre social et culturel Victor-Schoelcher de Cronenbourg, les Films du Chemin, Benoît de Carpentier, photographe, ainsi que CUS-Habitat.

L'enjeu a été de permettre à chaque habitant de vivre mieux cette phase de transition que représentent le déménagement, puis la démolition du logement où beaucoup ont vécu de nombreuses années : écouter, regarder, témoigner, filmer, photographier, enregistrer pour garder la trace de ces fils invisibles qui lient des personnes à leurs voisins, leur environnement, leur logement et qui tissent leurs vies.

Benoît de Carpentier et les Films du Chemin ont su créer un espace de dialogue où la mémoire a été valorisée à travers un film et des photos qui témoignent de la richesse des rencontres.

Circuits de découverte du patrimoine urbain

Des guides de découverte du patrimoine, réalisés sur les quartiers de Strasbourg et notamment sur le Neuhof en 2002 et la Meinau en 2008, proposent une lecture de l'histoire des quartiers à travers des circuits de découverte à pied et à vélo. Il s'agit autant de constituer un sentiment de fierté à travers la reconnaissance des patrimoines paysager, urbain et architectural que d'inscrire les transformations urbaines à l'œuvre dans une perspective historique.

Les 100 ans de la cité-jardin du Stockfeld

En 2010, les 100 ans de la cité-jardin du Stockfeld ont été l'occasion de mettre en valeur les qualités urbaines exceptionnelles de cet ensemble urbain emblématique et du rôle du logement social dans la construction de Strasbourg. Pendant 6 mois, des manifestations variées à destinations de tous ont permis de faire participer le Neuhof à la dynamique culturelle de la ville.



© Eurométropole-DUAH, 2010

Dans ce même esprit, dans les espaces publics nouvellement aménagés, des panneaux didactiques rappellent l'histoire et le rôle des lieux dans la ville.



Exposition Carnets de ville, place Gutenberg, © Eurométropole-DUAH, 2014

4 Impliquer et accompagner les habitants

La démarche engagée vise à 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 cadre de vie.

Pour permettre à chacun de venir s'exprimer sur le projet et le devenir de son quartier, les équipes de rénovation urbaine accompagnent les habitants au quotidien.



Accompagner les habitants relogés dans le cadre des démolitions

Pour assurer à chaque locataire les meilleures conditions possibles de relogement, une équipe spécifique – la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) – est chargée d'accompagner chaque famille. Un groupe opérationnel de relogement (bailleur, partenaires sociaux, centre médico-social, mission locale, équipe de prévention) se réunit chaque mois, examine les propositions de relogement et mobilise les compétences de chaque structure au service des familles.



Les habitants sollicités pour renommer les espaces publics de Hautepierre

Des avenues ont été réaménagées, des nouvelles places et des rues ont été créées. Ainsi, 2 000 logements existants ont changé d'adresse. Pour accompagner les habitants dans ces changements, ils ont été invités à voter pour leurs noms de rues et de places préférés, à partir d'une liste d'écrivains et de personnages de la littérature.



Un livret présentant les propositions et les biographies des auteurs leur avait été distribué au cours de l'été précédent cette réunion qui s'est déroulée en novembre 2011 en présence de plus de 150 personnes.

Loumi : des actions ludiques et pédagogiques qui impliquent les enfants au Neuhof

Une sculpture en forme de chimère – un mille-pattes à tête de loup dénommé Loumi – réalisée par des enfants lors de l'arrivée de la ligne C du tramway, a été mise en scène afin d'associer les plus jeunes aux transformations de leur quartier.

Avec le concours d'acteurs majeurs du quartier, l'association d'éducation populaire Saint-Ignace, le centre social et culturel du Neuhof et Lupovino, les enfants de 8 à 10 ans du Neuhof ont pu partager leur vision du quartier et découvrir le Neuhof sous un autre angle. Cahiers d'activités et visites ont rythmé ce projet pédagogique qui s'est déroulé de février à juin 2013.



Plus de 60 enfants rassemblés lors du lancement de l'action pédagogique « Loumi », © Eurométropole-J. Dorkel, fév. 2013

« Trait d'Union » : l'art, un outil pour changer le regard sur le quartier de la Canardière

Pour associer les habitants au renouveau de leur quartier, introduire un peu de poésie dans un univers en reconstruction, valoriser l'expression artistique contemporaine et inciter le grand public à découvrir la Meinau sous un autre angle, un partenariat a été établi entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'association Art Puissance Art, avec l'appui de CUS-Habitat.

Le projet Trait d'Union a ainsi vu le jour avec la création de deux zones artistiques temporaires, l'une en 2012, l'autre en 2013 dans les tours 28 et 33 avenue de Normandie, toutes deux vouées à la démolition dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Lors de ces deux éditions, dix appartements de ces tours ont été investis par des collectifs d'artistes et cinq autres appartements par des ateliers autour du thème du logement. Les artistes, les associations et les élèves des écoles élémentaires du quartier ont travaillé pendant 6 mois leur vision du quartier, créant ainsi un véritable espace de dialogue avec les habitants.

Un public toujours plus nombreux, venu d'ici et d'ailleurs, s'est déplacé lors des deux week-end portes-ouvertes pour découvrir de véritables musées éphémères dans un quartier en pleine transformation. Au vu du succès rencontré, le projet Trait d'Union a réellement permis de fédérer différents acteurs autour d'un seul objectif : rendre la culture accessible au plus grand nombre tout en rendant les habitants acteurs des changements qu'ils rencontrent au quotidien.



Trait d'union, édition 2013 : à l'occasion du week-end portes ouvertes, projection de vidéo sur la façade de la tour, © Eurométropole-Dorothee Parent, 2013

5 Construire avec la nature

Fortement présente sous différentes formes au sein des quartiers, la nature est un levier essentiel de la valorisation de ces territoires et de la construction des projets dans leur dimension sociale.

Les projets de rénovation urbaine ont été l'occasion de créer ou de réaménager entièrement une vingtaine de parcs et de squares, d'ouvrir les quartiers sur des espaces de nature grâce à de nouvelles promenades, des logements profitant de vues ou des espaces publics ouverts...



© Eurométropole-DUAH, 2014

À la Meinau, le quartier s'ouvre sur les parcs

Le projet urbain de la Meinau s'appuie sur la richesse de son environnement paysager. Alors que la cité s'est construite en tournant le dos à son environnement, le projet urbain propose d'ouvrir le quartier sur des espaces de nature. Au nord, la place de la Meinau, réaménagée, devient un véritable trait d'union entre la cité de grand ensemble et le quartier des villas. Une vraie entrée de quartier se dessine à l'est avec une architecture à taille plus humaine le long de la rue du Rhin-Tortu, avec la prolongation de l'avenue de Normandie jusqu'au parc Schulmeister complètement réaménagé et l'extension du square de la Peupleraie.



© Eurométropole-DUAH, 2014

À HautePierre, des jardins partagés pour rencontrer ses voisins

À HautePierre, quatre jardins partagés ont vu le jour. Afin de favoriser la création de ces jardins, l'Eurométropole a missionné l'association Éco-Conseil pour mobiliser les habitants et mettre en place une dynamique participative.



Concertation au jardin, © Eurométropole-J. Dorkel, mars 2013

Réunis en associations, les habitants gèrent ensemble les jardins au quotidien, aménagés en parcelles collectives et individuelles. L'accès est libre dans le respect des règles affichées. Des rendez-vous hebdomadaires permettent aux habitants jardiniers de se retrouver pour jardiner et échanger. Des liens se tissent ainsi au jardin.

Au Neuhof, le Cours de la Forêt, nouvelle allée-jardin

Situé au cœur du quartier, le Cours de la Forêt a pris place sur d'anciens terrains destinés à une liaison routière est-ouest, envisagée depuis les années 1970. Sur une longueur d'un kilomètre, depuis les berges du Rhin Tortu à l'ouest jusqu'à l'aérodrome du Polygone à l'est, le Cours de la Forêt constitue un nouvel espace public de référence pour le quartier. Grand parc linéaire, il relie différents ensembles du quartier jusque là fortement morcelé. Composé d'une voie centrale et de contre-allées de desserte, il a su préserver les arbres remarquables existants et a permis d'installer sur des terre-pleins arborés, des aires de jeux et des squares.

Cet aménagement constitue un élément de valorisation pour l'ensemble des programmes immobiliers construits sur ses rives. Largement ouvert sur le cours, ceux-ci profitent de l'environnement végétal et offrent un prolongement visuel grâce à leurs jardins privatifs.



Le Cours de la Forêt, © Eurométropole-DUAH, 2014

6 L'habitat au cœur du projet

Une nouvelle offre d'habitat est un élément fondamental de l'attractivité des quartiers en renouvellement urbain. Elle vise à diversifier les modes d'habiter par des logements adaptés aux situations diverses des habitants du quartier. Par ailleurs, un foncier moins onéreux que dans le reste de l'agglomération permet de s'adresser à une population de primo-accédants qui souhaitent habiter des quartiers bien desservis par les transports en commun.

Ces nouvelles formes d'habitat transforment le paysage des quartiers par leur échelle et leur rapport à l'espace public qu'elles structurent. En intégrant des espaces collectifs qui favorisent des relations de voisinage, elles participent à un sentiment d'appartenance des habitants à leur quartier.



© Eurométropole de Strasbourg, 2014

Neuhof, le Cours de la Forêt

Les constructions nouvelles du Cours de la Forêt illustrent particulièrement cette recherche d'une nouvelle échelle d'habitat. L'urbanisme proposé cherche également à tisser des liens de continuité avec les immeubles



Vue du Cours de la Forêt et des nouvelles constructions situées en face du Marschallhof. Constructions de 26 logements par CUS-Habitat, allée Jacqueline-Auriol, ©MRW Zeppeline, 2011

des grands ensembles sociaux pour assurer des continuités et éviter des effets de confrontation trop marqués entre les formes urbaines.

Cet ensemble, composé d'une dizaine d'opérations (600 logements dont un tiers de logements sociaux) qui se développe le long d'un axe paysager d'un kilomètre, est l'une des principales opérations de logements en accession située au cœur des cités du Neuhof. Si les terrains bénéficient de la qualité des espaces paysagers de la voie qui les dessert et de la proximité d'une station de tramway, la forme urbaine proposée offre aussi des qualités indéniables. Ainsi, les Ateliers Lion en charge des préconisations ont proposé un modèle puisant dans les formes urbaines du quartier, la ferme sur cour et les immeubles « villas » : les opérations de 18 logements s'organisent en 3 immeubles qui partagent une cour-jardin réservée aux accès piétons. L'ensemble du stationnement, géré en surface à l'arrière, a permis de réduire notablement les coûts de construction. En 2009, l'Eurométropole de Strasbourg et les Ateliers Lion ont été désignés lauréats du Prix de l'Aménagement urbain organisé par le groupe Moniteur pour le projet de rénovation urbaine du Neuhof.

- > **maîtres d'ouvrage : Ville et Eurométropole**
- > **maître d'œuvre : Ateliers Lion**

L'extension de la cité-jardin du Stockfeld

Un terrain disponible situé au nord de la remarquable cité-jardin du Stockfeld et en lisière de la forêt du Neu-hof a été l'occasion d'un concours en vue de réaliser 36 logements sociaux et 19 logements en accession sociale. L'objectif du concours engagé à l'occasion du centenaire de la cité-jardin était d'élaborer un projet proposant une réinterprétation contemporaine des qualités de la cité jardin : composition d'ensemble laissant une large place aux jardins de toute nature, cheminements piétons à travers les îlots...

> *maîtres d'ouvrage* : SOCOLOPO, Habitat de l'ill
> *maîtres d'œuvre* : Weber-Keyling, Seiler, Lucan



L'extension de la cité-jardin, rue de la Redoute au Neu-hof, © Eurométropole-DUAH 2014

Cronenbourg, secteur Hochfelden : un nouveau quartier le long d'une avenue requalifiée

Cette opération d'environ 200 logements (dont 40 % de logements sociaux) s'inscrit dans le projet de requalification de la rue de Hochfelden, artère de 4 voies au caractère routier réalisé dans les années 1980 qui a permis d'ouvrir l'est de la cité vers le centre ville. Cette opération visait ainsi à prolonger le quartier à la fois vers le centre ville et le parc de la Bergerie.

En limite immédiate de la cité, les immeubles intègrent des commerces et des activités au rez-de-chaussée de manière à animer l'espace public et profiter du passage de la ligne de bus à haut niveau de service. Les îlots visuellement ouverts et largement plantés permettent de prolonger les espaces arborés du parc de la Bergerie

situé face aux logements. Des maisons en bandes permettent d'offrir une forme urbaine diversifiée, caractéristique du tissu de faubourg.

> *Aménageur SERS*



La rue de Hochfelden à Cronenbourg, © Eurométropole-DUAH, 2013

Hautepierre, des maisons de ville, maille Karine

En accompagnement de la création du réseau de desserte pénétrant à l'intérieur de la maille Karine et face à la nouvelle place réalisée autour de l'école Karine, un ensemble de 18 maisons de ville mitoyennes avec jardin a été réalisé par le bailleur Nouveau Logis de l'Est (NLE). Ce projet s'intègre dans un projet de réhabilitation et de résidentialisation global d'un ensemble 249 logements également propriété du bailleur NLE.



Vue des maisons Muse depuis le cœur de la maille, © Eurométropole-DUAH 2014

Conçues par le groupe Bénéteau, ces maisons de 2 niveaux, dénommées Muse, sont à ossature bois. Réalisées à des coûts de construction compétitifs, elles offrent des performances énergétiques BBC. Elles participent à la nouvelle silhouette du quartier mais aussi à la diversification de l'offre de logements. Ainsi 7 maisons (T4 d'environ 86 m²) ont été proposées en accession à la propriété (pour environ 200 000 €) et 11 autres (T3 à T5) à la location.

- > **maître d'ouvrage** : *Nouveau Logis de l'Est*
- > **maître d'œuvre** : *François Pellegrin*

Meinau, rue du Rhin-Tortu

Cette opération de logements sociaux a donné l'opportunité de restructurer l'urbanisme et l'architecture des logements sociaux qui préexistaient. La construction de 80 logements de deux à cinq pièces est le matériau d'un nouvel urbanisme, conçu pour ce lieu et répondant aux sollicitations de ce dernier :



80 logements CUS-Habitat, rue Louis-Loucheur, © Eurométropole-Dorothee Parent

- alignement de rue, percée visuelle, cœur d'îlot théâtralisé, vues sur le parc, accès, transparence. Un paysagiste est intervenu pour préserver les arbres existants et dessiner un espace central de qualité inspiré des patios d'abbayes.
- dans le même ordre d'idée, les façades répondent à des souhaits de captage ou au contraire de protection solaire, en fonction de leur orientation, des ombres portées, des bruits, des vues, des arbres...
- les logements bénéficient de prolongements extérieurs assez vastes pour être utilisables et assez protégés pour y permettre une certaine intimité. La plupart du temps les perspectives depuis les espaces

de séjours et des terrasses sont orientées vers des vues gratifiantes. Les grands arbres de la rue du Rhin-Tortu et le parc font partie des atouts dont le projet a su profiter.

- > **maître d'ouvrage** : *CUS-Habitat*
- > **maître d'œuvre** : *La Como*

Meinau, rue de la Corse

L'opération de réhabilitation et résidentialisation de 184 logements rue de la Corse a été l'occasion de créer une trame urbaine réinstallant 7 immeubles dans un environnement traditionnel délimitant clairement le domaine public des espaces collectifs résidentiels. Elle s'est articulée à un projet d'extension au sud (250 logements) dont la trame a été définie en continuité de l'existant. Cette opération menée conjointement entre le bailleur et la collectivité s'est appuyée sur les qualités paysagères et urbaines originelles du site (présence d'arbres remarquables, échelle du bâti) : elle démontre que l'urbanisme des grands ensembles peut être l'objet d'intervention permettant de retrouver une urbanité nouvelle.

- > **maîtres d'ouvrage** : *Ville et Eurométropole*
- > **paysagiste** : *Atelier du Paysage*
- > **maître d'ouvrage** : *CUS-Habitat*
- > **maître d'œuvre** : *Weber-Keyling*



Rue de la Corse à la Meinau, © Eurométropole-DUAH 2014

Lingolsheim : la rue du Lac comme renouveau des formes urbaines

Afin de répondre au besoin de reconstitution des logements sociaux hors site, la commune a identifié un site de 4,5 hectares en limite nord de la commune. Adossé à un ensemble pavillonnaire et des immeubles collectifs des années 1960, le nouveau quartier d'environ 250 logements propose un ensemble de forme urbaine visant une bonne insertion dans la trame des espaces publics et une diversité des logements. Ainsi, le quartier s'organise le long d'une placette-jardin qui assure la transition et un lien avec le quartier pavillonnaire, tout en permettant une gestion alternative des eaux pluviales. Les opérations se développent selon des tailles diverses allant de 9 à 40 logements et intègrent 35 % de logements locatifs sociaux, 20 % de logements en accession sociale et 45 % de logements en accession.

- > **aménageur** : *Nexity-Foncier conseil*
- > **maîtres d'œuvre** : *Linder paysages, Lollier ingénierie*



Construction de 250 logements, lotissement du Lac à Lingolsheim,
© Ville de Lingolsheim, 2013

7 Créer des polarités de quartiers attractives

Construites à l'écart des flux des axes historiques de la ville, les polarités imaginées pour les grands ensembles souffrent d'un manque de visibilité. Leur dégradation progressive liée à la paupérisation des populations participe au manque d'attractivité de ces secteurs.

Rendre les territoires en rénovation urbaine attractifs à l'échelle de l'agglomération passe par la présence de lieux vivants et des commerces diversifiés. L'action publique s'est ainsi attachée à rendre les quartiers accessibles et traversants, en recherchant la mixité des fonctions et une masse critique en terme d'emplois et d'habitants.



Le carrefour Reuss, un nouveau centre pour le Neuhof

Le Neuhof est une mosaïque de quartiers qui s'étire sur plus de 3 kilomètres. La question d'une centralité à l'échelle du quartier a été dès 2002 l'un des axes principaux du projet urbain.

Au centre de gravité du quartier et au point de convergence des principaux axes, existaient d'importantes disponibilités foncières maîtrisées par la puissance publique. Le projet urbain a été l'occasion de rassembler des équipements et des services aux habitants. Ainsi le « carrefour Reuss » articule autour d'un ensemble d'espaces piétons et de jardins publics des éléments importants de la vie de quartier : une Mairie de quartier, un supermarché et sa galerie commerciale, un centre culturel, une médiathèque et une station de tramway.



Le carrefour Reuss, © Christophe Bourgeois, 2008

Meinau : un îlot d'équipements ouvert sur le quartier

À l'origine de la conception du quartier, la majorité des équipements publics (groupe scolaire, CSC, église...) ont été rassemblés au sein d'un îlot situé à la croisée des axes structurants du grand ensemble. Malgré cette position favorable, celui-ci était impénétrable et ne jouait pas entièrement son rôle de centre fédérateur.



Multi-accueil petite enfance Meinau-Canardière et ses abords, © Eurométropole-DUAH, 2014

À l'occasion des différentes réhabilitations ou restructurations des équipements, un cheminement piéton a été aménagé à travers l'îlot. Celui-ci a trouvé des prolongements à l'intérieur des ensembles résidentiels comme par exemple dans l'ensemble de la SIBAR, à l'est de l'avenue de Normandie. L'îlot s'est également enrichi de parvis et de jardins intérieurs mettant en valeur les équipements et offrant de nouveaux lieux de convivialité.

Hautepierre : la reconversion du centre commercial Catherine en pôle de services

À l'origine, le centre commercial Catherine a été conçu comme second pôle du quartier. Progressivement vidé de ses commerces par le rôle prépondérant du centre commercial Auchan, l'activité économique de la Maille Catherine s'est éteinte dans les années 2000, ne conservant que des équipements et quelques commerces de proximité.

Le prolongement du tramway en 2013 vers le Parc des sports et la nouvelle station de tram ont permis de construire une polarité autour de l'ancien centre commercial. L'équipement social et culturel et le pôle de services sont reconfigurés pour regrouper différentes structures telles que le multi-accueil, le centre socio-culturel, le centre médico-social, le lieu d'accueil parents-enfants, la médiathèque...

Ce nouvel ensemble est mis en valeur par la réalisation d'un parvis généreux assurant une liaison confortable avec la station de tramway.



Le pôle de services © Eurométropole-Ph. Schalk, 2015

Cronenbourg : le secteur Haldenbourg-Becquerel, élargir et compléter le centre de la Cité Nucléaire

Situé au nord-ouest de la Cité Nucléaire, en contact avec l'enceinte du CNRS, le secteur Haldenbourg-Becquerel constitue le pôle commercial de la cité. Malgré ses atouts comme le marché bi-hebdomadaire qui se tient sur la place de Haldenbourg, le secteur, à l'écart des flux, a perdu de son attractivité et a vu son supermarché fermer en 2010.

Face à cette déprise, un projet de recomposition du secteur s'est engagé en intégrant l'ensemble de l'îlot Bec-

querel traversé par la nouvelle ligne de BHNS à l'est et en concevant la centralité à une échelle plus large.

Ainsi, sur l'îlot Becquerel l'implantation d'un établissement de santé (EPSAN) avec ses 200 salariés constitue un nouvel équipement d'agglomération structurant pour l'activité du quartier. L'îlot de commerces de la place de Haldenbourg est restructuré avec la construction d'un ensemble immobilier intégrant des commerces de proximité en rez-de-chaussée et par la réhabilitation de la copropriété rue Einstein et de ses commerces.



Le projet de l'établissement public de santé Alsace Nord à Cronenbourg, © NKS Architecture

Hirondelles : des équipements recomposés pour une nouvelle centralité

En accueillant la station terminus de la ligne B du tramway à Lingolsheim, le quartier des Hirondelles, en situation de marge, est devenu une nouvelle polarité de la commune.

Le réaménagement des espaces publics a été l'occasion de mettre en valeur les équipements existants, comme l'Albatros, équipement socio-culturel d'échelle communale ou le groupe scolaire attenant mais aussi de rétablir des continuités entre des éléments jusque là morcelés.

La réduction du gabarit de la rue du Général-de-Gaulle de 4 à 2 voies et la démolition d'une passerelle piétonne la franchissant ont permis de faire disparaître le caractère routier de cette voie. Les nouvelles constructions de logements implantées à l'alignement et les cellules commerciales en rez-de-chaussée ont renforcé le caractère urbain du lieu.

La percée opérée par le tramway au sud a également été l'occasion d'ouvrir ce lieu de centralité sur des espaces de loisirs, de promenades et de jardins familiaux.

8 Attirer les entreprises et créer de l'emploi

Le renouvellement des quartiers vise à rapprocher l'emploi des populations en difficultés économiques et à engager une diversification des fonctions de quartiers souvent monolithes. C'est également un moyen d'intégrer ces quartiers dans la dynamique économique de l'agglomération. Ainsi, en permettant l'accueil de commerces, de services ou d'entreprises dans des zones d'activités, des pépinières ou des projets immobiliers, l'action de la collectivité a permis l'implantation de plus de 1 200 emplois au sein des quartiers en rénovation urbaine. Par ailleurs, la présence de deux zones franches urbaines (ZFU) au Neuhof et à Hautepierre et des conventions signées avec l'ANRU prévoyant des clauses d'insertions dans les marchés de travaux des entreprises agissant dans le cadre des projets, ont permis de former et de rapprocher de l'emploi de nombreux habitants.



La pépinière d'entreprises de Hautepierre

Dans le cadre du réaménagement de l'avenue Racine en un axe structurant, une pépinière d'entreprises de 1 000 m² a été implantée le long de la station de tram Dante. Cet outil, réalisé par l'Eurométropole, manquait dans l'agglomération : il a permis, depuis sa création en 2011, d'accueillir 49 entreprises et près de 156 personnes travaillant pour le compte d'entreprises artisanales et de services.



Pépinière d'entreprises de Hautepierre, © P. GSTYR, 2015

L'entrée nord du Neuhof revalorisée par une dynamique économique

À l'entrée nord du quartier, l'implantation du troisième dépôt tram de l'agglomération en 2007 et les avantages octroyés par la ZFU ont été l'occasion de développer un grand quartier d'activités regroupant différents types d'entreprises : pôle tertiaire, centre d'affaires, zone d'activités, équipements de santé, services et commerces. Profitant d'une excellente accessibilité grâce au tramway et à la nouvelle liaison vers Neudorf-Est, ce quartier est largement ouvert sur la nature et le paysage. La requalification



Entrée nord du Neuhof, bâtiments tertiaires et pôle gérontologique, © Pascal Bastien

paysagère du lieu a permis une véritable mixité fonctionnelle et sociale à travers l'implantation d'un EHPAD, la construction de logements en accession mais également l'ouverture de commerces de proximité.

Neuhof : le parc d'activités artisanales de la Klebsau

Envisagé depuis les années 1990, le parc d'activités artisanales de la Klebsau a été aménagé par l'Eurométropole sur des terrains situés en ZFU à partir de 2005. Son aménagement, articulé autour d'un parc d'activités de plus de 2 hectares et d'une quarantaine de logements collectifs et individuels, fait le lien entre le secteur d'habitat social du Ballersdorf et le cœur historique du Neuhof. Le soin apporté à son architecture a permis d'assurer une qualité de l'intégration des bâtiments d'activités au tissu villageois existant.

Le parc d'activités accueille aujourd'hui une vingtaine d'entreprises artisanales et plus de 100 emplois. Un hôtel d'entreprises complétant l'offre de petites surfaces d'activités destinées aux PME et entreprises en création, réalisé par Locusem, est en construction.



Parc d'activités artisanales de la Klebsau, © Airshoot, 2013

Les outils du développement économique

Les parcours d'insertion

Les chantiers de rénovation urbaine représentent une véritable opportunité pour les personnes en parcours d'insertion professionnelle afin de permettre à tous un emploi durable.

Les conventions signées avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et plus particulièrement les clauses d'insertion définies par les articles 5 et 14 du code des marchés publics imposent que 5 % des heures travaillées sur les chantiers soient réalisées dans une logique d'insertion. Cet objectif a été doublé par l'Eurométropole pour atteindre 10 % minimum des heures travaillées voir 50 % selon les opérations, soit un total de 633 964 h. en septembre 2015.

Les clauses d'insertion sont mises en œuvre et gérées par le Relais Chantiers, une association créée en 2012. Elle assure le suivi professionnel et social des salariés concernés, en cherchant à construire des parcours professionnels. Aujourd'hui, la Ville, l'Eurométropole et le Relais Chantiers vont plus loin en travaillant notamment avec les promoteurs privés.

Les Zones franches urbaines (ZFU)

Le dispositif ZFU, créé en 1996, intervient sur les quartiers dits « sensibles » qui cumulent des difficultés économiques. Les objectifs des ZFU sont les suivants :

- accroître la mixité fonctionnelle et sociale ;
- maintenir et développer l'activité économique dans les quartiers ;
- favoriser l'emploi des habitants.

Le dispositif incite les entreprises à s'implanter dans les quartiers sensibles grâce à des exonérations sociales et des allègements fiscaux. Ces avantages sont accordés pour une durée de 14 ans maximum et s'appliquent pleinement sur une première période de cinq ans puis de façon dégressive sur trois à neuf années supplémentaires. En contrepartie, les entreprises s'engagent à respecter une clause d'embauche locale qui stipule qu'un salarié sur deux nouvellement embauché doit être résident d'une ZUS de l'agglomération concernée (clause fixée à un salarié sur trois avant 2012).

Le Fonds européen de soutien à la compétitivité des régions européennes (FEDER)

Le FEDER finance de façon prioritaire l'innovation, l'économie de la connaissance et le développement durable des territoires. Dans le cadre du Programme compétitivité régionale 2007-2013, un plan d'action de 6,2 M€ est mis en œuvre pour le développement économique des 10 ZUS de l'Eurométropole. Il porte plus particulièrement sur l'accompagnement des chefs d'entreprises, l'implantation et le développement des entreprises et l'insertion professionnelle des habitants.

La Locusem

La Locusem est un outil de développement économique et de promotion de l'immobilier d'entreprises sociales et solidaires. Depuis 2011, cette Société d'économie mixte (SEM) a pour objet la création de capacités d'accueil dans les quartiers les moins favorisés de l'agglomération marqués par un déficit d'offre des opérateurs immobiliers classiques. Ces axes d'intervention sont :

- développer et gérer une offre locative de locaux destinés aux TPE et PME en proposant notamment des surfaces de petite taille à des loyers modérés ;
- mettre en place de nouveaux pôles de commerces de proximité ;
- apporter des solutions concrètes à l'économie sociale et solidaire.

Les opérations portées par la LOCUSEM :

- au Neuhof
 - l'hôtel d'entreprises artisanales de la Klebsau qui complètera en 2015 l'offre de petites surfaces d'activités destinée aux PME et entreprises en création ;
 - le pôle commercial Clairvivre et le nouveau supermarché Norma ;
- à Hautepierre
 - le supermarché Aldi ;
- à Cronenbourg
 - le futur pôle commercial place de Haldenbourg.

Les chiffres clés

- 2 ZFU :
*Neuhof depuis 1996
Hautepierre depuis 2004 étendue à Cronenbourg-Hochfelden depuis 2007*
- 110 entreprises installées dans les quartiers en rénovation urbaine employant 1 500 personnes dont 1 200 emplois créés dans les 2 ZFU du Neuhof et de Hautepierre
- 633 964 heures d'insertion réalisées (sept. 2015)
- 1 609 personnes ont pu bénéficier de la clause d'insertion (sept. 2015).



Le pôle commercial Clairvivre au Neuhof © Christian CREUTZ pour Strasbourg Eurométropole

L'expérience des projets de rénovation urbaine

Projets de transformation territoriale à grande échelle mobilisant de nombreux acteurs et mis en œuvre sur des territoires habités, les projets de rénovation urbaine ont été l'occasion d'inventer de nombreux processus dans les domaines de la conception, de la conduite et de la mise en œuvre des projets.

Progressivement, une nouvelle « culture » de projet a permis de mettre en place des références pour l'ensemble des projets d'aménagement de l'Eurométropole de Strasbourg en fixant des niveaux d'exigence en matière de qualité urbaine et architecturale, de participation des habitants mais aussi dans la transversalité au sein des services de la collectivité et de ses partenaires.

- Face à la nécessité de penser les projets à la fois à la grande échelle et de les « tenir » dans la durée, la collectivité a choisi de se faire accompagner par des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine. Celles-ci ont en charge l'élaboration d'un plan-guide qui fixe les orientations d'aménagement (nouvelle trame urbaine, formes urbaines, vocations), la mise en place de référentiels et de prescriptions d'ensemble applicables pour chaque opération, l'accompagnement et le conseil des opérateurs et des services de la collectivité dans les phases de conception.
- Le besoin d'explicitier les attentes en matière de qualité urbaine et environnementale a été l'occasion de mettre en place des référentiels et des lieux de débat entre prescripteurs, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvres.
- Afin de s'assurer un niveau de qualité des opérations immobilières, la collectivité a mis en place un système de consultations de promoteurs dès 2006 : initié au Neuhof pour attribuer les premiers terrains du Cours de la Forêt destinés à l'accession, celui-ci s'est progressivement généralisé à l'ensemble des opérations pilotées par la Ville ou l'Eurométropole.
- Les 5 projets de rénovation urbaine de l'Eurométropole de Strasbourg ont été pilotés en régie par des équipes dédiées devant articuler les interventions de nombreux maîtres d'ouvrage. Les services de la collectivité, comme par exemple ceux en charge de l'aménagement des espaces publics, se sont ainsi trouvés intégrés dans une dynamique de projet et ont adopté une organisation leur permettant de répondre aux enjeux du projet.
- Des formats de concertation multiples et adaptés aux situations (de l'amont à la mise en œuvre du projet...) : forum, diagnostics « en marchant », expositions, permanences...
- La contractualisation avec les partenaires permettant de fixer des cadres de travail dans la durée : protocole foncier Eurométropole-Ville et CUS-Habitat, Charte relogement, Convention de gestion urbaine de proximité...



© Eurométropole-Thierry Suzan

Document conçu et réalisé par la Direction de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat, Strasbourg Eurométropole, décembre 2015.

Strasbourg Eurométropole

1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France
Site internet : www.strasbourg.eu
Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu