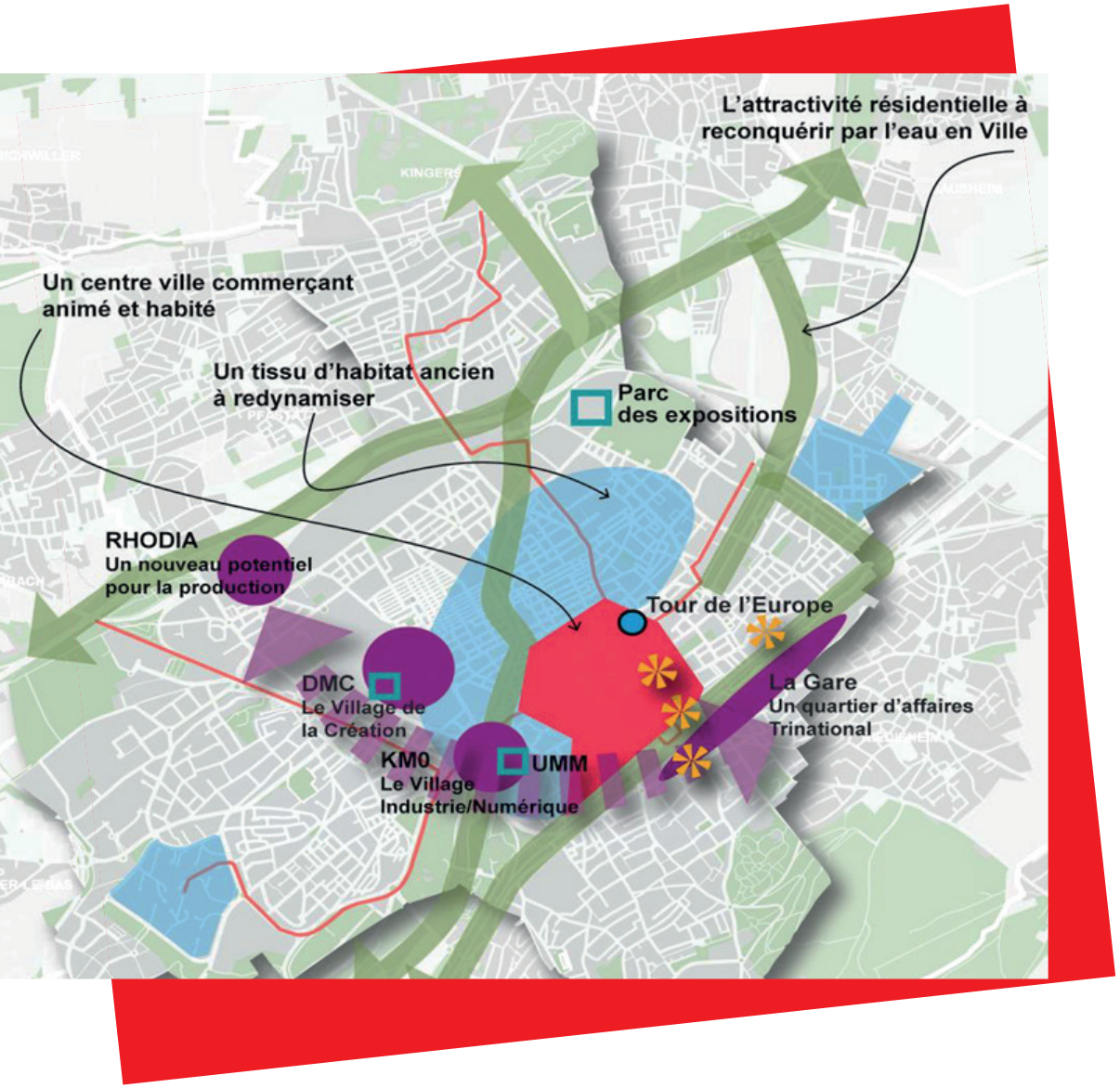


Mulhouse

DOSSIER DE PRESSE

Nouveau programme de renouvellement urbain - NPNRU

Mercredi 18 novembre 2020 à 14h en visioconférence

CONTACT PRESSE
Nina OUMEDJKANE
Tél. : 03 89 32 59 92 / Port. : 06 29 68 13 46
nina.oumedjkane@mulhouse-alsace.fr

@Mulhouse_presse
mulhouse.fr/fr/espace-presse/

SOMMAIRE

03
Introduction

04
Le NPNRU, une dynamique municipale

05
Le NPNRU de Mulhouse : une ambition pour les habitants

06
Les acteurs

08
Le NPNRU , quartier par quartier

12
Les familles : une priorité du relogement

14
La stratégie de diversification de l'offre en logements

15
Démarrage des premiers travaux du NPNRU

16
Le financement du NPNRU

NPNRU et Mulhouse : la concertation comme feuille de route

Le programme prévisionnel du NPNRU est entré dans sa phase d'approbation à l'échelon de la Ville de Mulhouse. Fondé sur une véritable démarche de concertation avec les habitants, ce dispositif entend transformer en profondeur trois secteurs de Mulhouse dits « d'intérêt national (IN) » : ***Drouot, Péricentre et Coteaux****. Cette stratégie vise à améliorer l'attractivité de Mulhouse et s'inscrit dans les deux principaux projets municipaux : la ville du ¼ d'heure et Mulhouse Diagonales (transformer la ville en redonnant une place majeure à la nature / un projet commun fédérant les quartiers prioritaires de Mulhouse).*

Pour construire une ville toujours plus belle et agréable à vivre.

Le NPNRU, une dynamique municipale

Le programme de rénovation urbaine, conduit de 2006 à 2018, premier programme d'envergure mené sur les quartiers, est intervenu sur un périmètre concernant principalement la ville de Mulhouse (opérations isolées à Wittenheim et Wittelsheim). Il s'est développé sur six quartiers prioritaires : Bourtzwiller, Wolf-Wagner, Franklin, Vauban Neppert, et à la marge, sur Coteaux et Briand. **La Ville de Mulhouse lui a fixé trois buts :**

- reconstruire des tissus urbain de qualité et reliés la ville (valorisant l'apport du tramway avec démolition/reconstruction de l'habitat et réaménagement d'espaces publics),

- redonner des possibilités de mobilité résidentielle en désenclavant les quartiers,

- mettre à niveau les équipements publics (développement des politiques économique, sportive et culturelle, mais aussi d'accompagnement social, d'accueil périscolaire, d'offre de loisirs et de retour à l'emploi).

Plus de dix ans après la signature de la convention, le bilan du PRU à Mulhouse est largement positif :

- le quartier Wagner est devenu un modèle d'éco-quartier, attirant une population mixte.

- Le quartier Bourtzwiller est concrètement relié à la ville et à l'agglomération, à la fois par son nouvel équipement sportif à vocation intercommunale, par la connexion tramway et par le désenclavement routier. Son cadre de vie est profondément remanié sur le secteur des berges de la Doller.

- Dans les quartiers anciens (Franklin, Vauban-Neppert, Briand) les interventions dans le domaine des logements, des espaces et équipements publics, ont amélioré sensiblement la qualité de vie des habitatns. Les aménagements, comme la place Franklin, ouvrent le quartier vers le centre-ville. Le bilan est positif mais la situation demeure fragile sur les secteurs Briand et Neppert.

- Le tiers-lieu sportif Box-Briand qui valorise l'insertion sociale par le sport inauguré en avril 2019, permet de requalifier l'entrée de ville par l'avenue Aristide Briand avant les futuresopérations du NPNRU.

- Le nombre d'heures d'insertion réalisées sur les chantiers PRU est supérieur aux engagements initiaux et a bénéficié aux personnes les plus éloignées de l'emploi.

Ce Programme de Rénovation Urbaine mulhousien est une réussite mais il n'est pas une fin en soi.

À cet effet, Mulhouse entend poursuivre les efforts engagés en déployant un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les secteurs Péricentre, regroupant plusieurs faubourgs ouvriers, dont certains ont fait l'objet d'une intervention au titre du premier PRU; les Coteaux et Drouot-Jonquilles, situé à cheval sur les territoires de Mulhouse et Illzach.

Ces quartiers, marqués par la fragilité de leur situation sociale, nécessitent une intervention publique forte pour enrayer leur déclin. A ces trois quartiers d'intérêt national, s'ajoute le quartier d'intérêt régional Markstein-La Forêt situé à Wittenheim.

Ce NPNRU permettra la mise en oeuvre d'une partie du projet municipal en cohérence avec les deux projets-phares du mandat du maire : Mulhouse Diagonales et la Ville du 1/4 d'heures.

Le NPNRU de Mulhouse : une ambition pour les habitants

La Ville de Mulhouse fait du renouvellement urbain l'une de ses priorités. Avec une ambition : améliorer le cadre de vie, désenclaver les quartiers, permettre une meilleure connexion aux espaces urbains et favoriser la mixité sociale.

Il s'agit d'une réelle opportunité, qui permettra d'améliorer durablement le cadre de vie des 50 000 habitants résidant dans ces quartiers.

Ce projet global mobilise près de 256,3 M€ TTC cumulés sur ces quartiers.

Le NPNRU : 3 axes d'intervention

Développer l'attractivité résidentielle par le NPNRU :

- En valorisant le potentiel d'aménités naturelles (Mulhouse Diagonales).
- En requalifiant les quartiers d'habitat ancien.
- En restructurant les grands quartiers d'habitat social.

Renforcer et diversifier la vocation économique du coeur d'agglomération par le Projet Partenarial d'Aménagement :

- Pôle tertiaire - *ZAC Gare.*
- Pôle numérique/industrie du futur - *Fonderie.*
- Pôle créatif - *DMC.*

Densifier le maillage d'équipements structurants en matière de :

- Formation - *Maison de l'Industrie (livraison 1er semestre 2021).*
- Culture - *Motoco.*
- Salons et congrés - *Parc Expo (projet Hall 3000 et zone événementielle extérieure lancée, démarrage en 2021).*

Les acteurs

Impulsé par le Gouvernement à travers l'**Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)**, créée en 2003, le NPNRU associe une multitude de partenaires financiers : l'Etat, les collectivités locales, l'AREAL, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement et les bailleurs sociaux.
Au niveau local, le porteur de projet identifié par l'ANRU est Mulhouse Alsace Agglomération (m2A), au titre de sa compétence obligatoire Politique de la ville. Ainsi, une logique de co-pilotage de ce projet a été instituée, avec la Ville de Mulhouse et l'État. L'ensemble des décisions sont prises collégialement.

Le projet urbain a été présenté aux habitants de chaque quartier concerné :

- Drouot :
Participation citoyenne et concertation de juillet à octobre 2020 / une centaine de personnes interrogées :

- 6 temps de concertation (boîte à idées, machine du bonheur, carte sensible, pique-nique, carte interactive) durant l'été et l'automne 2020 pour l'aménagement de différents espaces publics,
- une balade urbaine le 5 octobre 2020 dans 4 lieux-phares du quartier (Place Jules Ferry, rue du Languedoc, place Hauger et rue du 57e RT) et collecte des réponses grâce à de petits cartons colorés (1 couleur différente par lieu) et une boîte à idée,
- un travail de mémoire a été fait par la photographe Anne Immelé,
- dans le cadre de Mulhouse Diagonales, les habitants ont été concertés dans le cadre du budget participatif,
- une boîte à idées dédiée sur la plateforme Mulhouse C'est Vous de juillet à octobre,
- un cahier de propositions disponible au CSC Drouot de juillet à octobre,
- la participation des artistes du *Collectif Random*.

- Péricentre/Briand :

- multiples réunions de présentation et d'avancement des projets, suite à l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2019 (accompagnement de 30 porteurs de projets, événementiels : Les Saisons de Briand).

- consultations sur les mobilités au sein du site DMC et choix de noms de rues.

- Péricentre/Fonderie :

- réunion publique menée par CITIVIA le 19 octobre pour présenter les prochaines actions dans le quartier,
- concertation en 2019 sur le parc et l'aire de jeux des Berges de l'Ill (Cockouri) et concertation sur la circulation vélo dans et autour du quartier.

- Péricentre/Neppert :

Appropriation par les habitants des jardins Neppert nommés « La promenade des 4 saisons » :

- mise en place d'éco-pâturage et expérimentation de nouveaux usages pour les sites en attente,
- programme d'actions « Mon été nature à Neppert »,
- chantiers participatifs notamment sur le « parc à bricole »,
- jardin partagé, verger participatif, rucher école... ,
- inauguration de La promenade des 4 saisons : printemps 2021.

- Coteaux :

- présentations en conseils d'écoles, conseils participatifs et de copropriété.

Quartier Drouot-Jonquilles (Mulhouse-Illzach)

En chiffres : **4 720 habitants** – 81 % de logements sociaux.

Sur le site actuel du quartier du Nouveau Drouot : aménagement et construction d'un nouveau quartier d'entrée de ville, donnant une large place au végétal et à l'eau. L'ensemble des logements, propriété du bailleur m2A Habitat, sera préalablement démoli.

Sur le site de l'Ancien Drouot et Jonquilles : réhabilitation du secteur et des logements. Ces deux secteurs seront donc totalement requalifiés, tant d'un point de vue urbain que résidentiel.

Les quartiers retenus au titre du NPNRU sur l'agglomération mulhousienne et les objectifs du programme

Le projet doit répondre à deux objectifs fondamentaux :

1. Améliorer le cadre de vie pour les habitants et renouveler l'image des quartiers.
2. Rétablir un équilibre et une mixité résidentielle et fonctionnelle.

En détail…

- Démolition du **Nouveau Drouot** (à partir de janvier 2021) et du **Foyer Artois** (terminée).

- Réhabilitation et résidentialisation de l'**Ancien Drouot** et de **Bateliers Chalindrey** (majoration pour excellence de 15%).
  - *Réseau Valorim : études en cours.*
  - *Information aux locataires le 22 octobre 2020.*
  - *Lancement du dialogue compétitif fin 2020.*

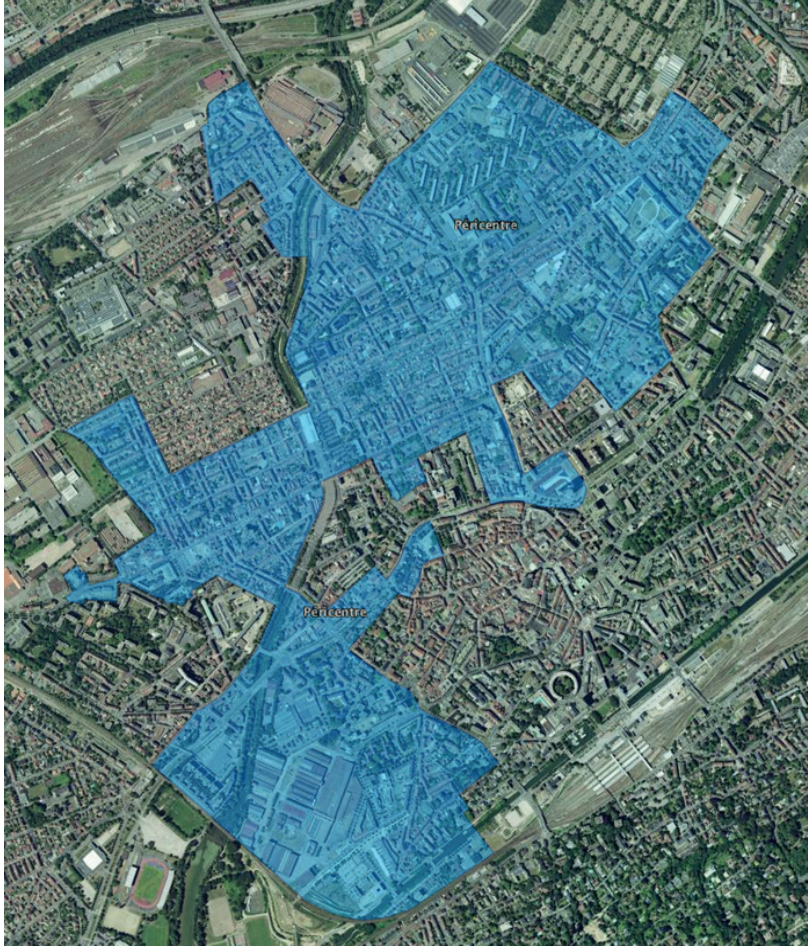
- Réhabilitation et résidentialisation des Œillets (NEOLIA), **Tulipes et Dahlias** (SOMCO) à **Illzach** (études en cours).

- Interventions sur **les espaces publics.**
  - *Marché MOE notifié (IUPS 67).*
  - *Concertation jusqu'en mars 2021.*
  - *Appropriation mars à été 2021.*
  - *Travaux octobre 2021.*

Quartier Péricentre (Mulhouse)

*En chiffres : plus de **34 000 habitants.***

Ce secteur regroupe les quartiers Wolf-Wagner, Vauban-Neppert-Sellier, Franklin, Briand et Fonderie.
Ce secteur regroupe plusieurs faubourgs ouvriers, dont certains ayant fait l'objet d'une intervention au titre du premier PRU.
À l'échelle de l'ensemble du secteur Péricentre, l'objectif est de proposer un habitat privé de qualité en mobilisant l'ensemble des outils tant incitatifs que coercitifs (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général, Opération de Restauration Immobilière, permis de louer,...).



Pour le secteur Fonderie (péricentre Sud) :

L'enjeu majeur est d'y étendre le cœur d'agglomération en conjuguant les fonctions urbaines (résidentielles, tertiaires, industrielles et des équipements publics structurants) dans une logique de « Ville du ¼ d'Heure », en faisant monter en gamme le parc d'habitat privé et en transformant en profondeur le village industriel pour en faire un exemple de quartier d'activités du XXIe siècle, véritable accélérateur de l'industrie du futur.

En détail...

- Aménagement des voiries.

- Aménagement d'un **mail piéton** reliant le quartier au centre-ville.
  - *Concession d'aménagement avec Citivia.*
  - *études conduites par Atelier Ruelle.*

- **Démolition** du foyer des Marronniers quai d'Oran.
  - *Permis de démolir délivré.*
  - *Désamiantage en cours.*
  - *Etudes martinet à ventre blanc réalisées.*
  - *Dérogations espèces protégées à obtenir.*

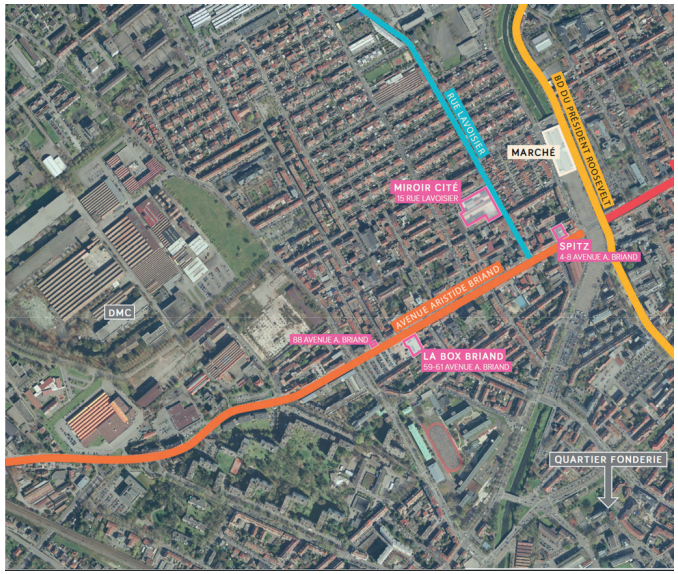
- Aménagement du **Village Industriel** Fonderie (VIF).
  - *Concours de MOE fin 2020, études en 2021.*

- Acquisition des **locaux à vocation économique** du VIF.
  - *Acquisitions réalisées, redéfinition du périmètre ICPE en cours.*
  - *Travaux préparatoires (démolitions/réhabilitations) inscrits au plan de relance.*

- **Résidentialisation** du patrimoine m2A Habitat (3 Fontaines).

Pour le secteur Briand (péricentre Nord) :

L'objectif visé est de reconquérir le quartier en prenant appui sur le commerce, en requalifiant l'avenue Briand, en assurant la connexion commerciale avec le centre-ville via le boulevard Roosevelt et la rue Franklin, et en valorisant-restructurant la halle du marché et son esplanade.

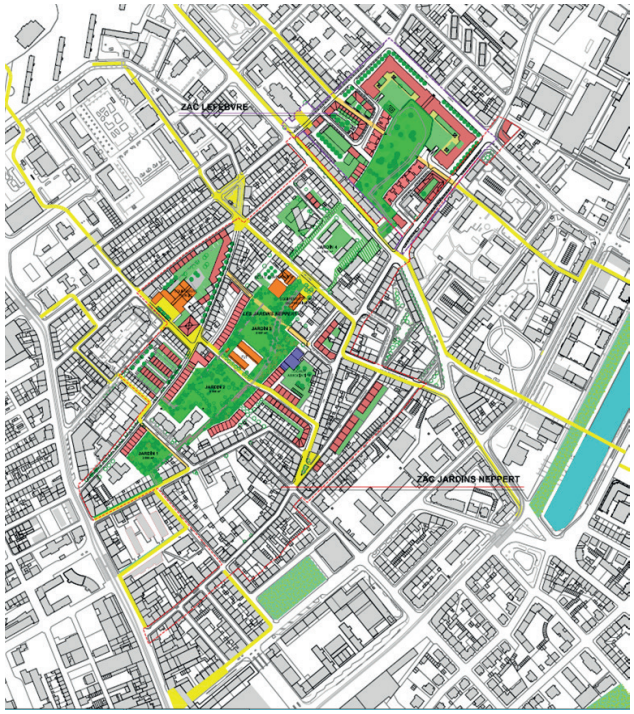


En détail…

- Réaménagement de l'**avenue Aristide Briand** : inscription dans un projet plus vaste de ville apaisée.
- Aménagement de **l'entrée de quartier et montée en gamme du marché** (restructuration de la halle avec une offre de restauration mutualisée).
- Réhabilitation douce des **trois locaux commerciaux identifiés dans le projet ANRU+** (urbanisme transitoire) :
  - *Accompagnement de 30 porteurs de projet en cours.*
  - *Projet de convention ANRU+ déposé.*
  - *Organisation de la 2e Saison de Briand le 20 septembre 2020 : piétonisation temporaire de l'avenue.*
  - *Premiers travaux sur le bâtiment « Spitz » début 2021.*

Pour le secteur Franklin-Fridolin, Wolf-Wagner-Vauban-Neppert (péricentre Nord) :

Il s'agira de renforcer et consolider les opérations menées dans le cadre du premier PRU : éco-quartier Wagner, Jardins Neppert et caserne Lefebvre – en réhabilitant notamment le patrimoine de m2A Habitat (cité Sellier, cité Wolf).



En détail…

- **Réhabilitation énergétique et résidentialisation** du patrimoine m2A Habitat : Wolf 1 & 2 et Quartier Sellier (consultation de maitrise d'œuvre début 2021).

Quartier des Coteaux (Mulhouse)

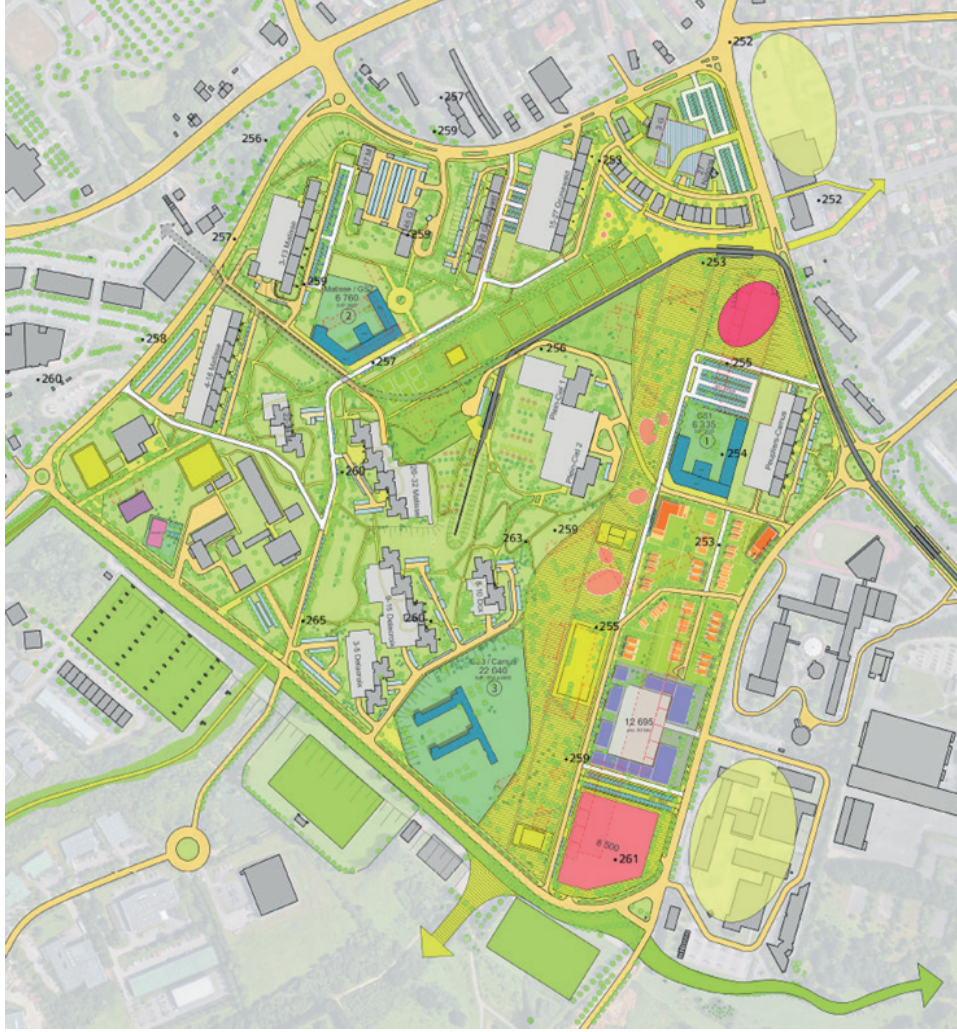
Un quartier résidentiel à la tranquillité préservée, la « ZUP » métamorphosée par sa tranche Est

*En chiffres : **9 000 habitants.***

Le quartier va engager sa mutation par la restructuration complète de sa frange Est, tout en donnant une meilleure lisibilité à l'ensemble du réseau viaire. Dans le secteur Est, le parc de logements devenu obsolète sera ainsi démoli, qu'il soit social ou privé, pour donner place à un nouveau quartier associant activités, habitat et équipements publics.

L'attractivité résidentielle de l'ensemble du quartier sera renforcée par la rénovation des équipements scolaires et sportifs et la création de nouveaux espaces publics.

Le projet a vocation à être prolongé au-delà des échéances actuelles de contractualisation du NPNRU et s'articule très fortement avec le Plan National Initiatives Copropriétés.



En détail...

- Démolition de la **copropriété Peupliers-Nations :**
  - *convention d'urgence pour le portage des logements signée (CDC Habitat).*

- Démolition des **deux tours Dumas et de la barre Verne :**
  - *relogements démarrés.*

- Réalisation **d'équipements publics :**
  - *trois groupes scolaires : études programmatiques en phase de finalisation avec Citivia, mandataire, et Atelier Ruelle,*
  - *gymnase,*
  - *multi-accueil petite enfance.*

- Mise en place en parallèle du **plan initiative copropriété** (quatre plans de sauvegarde) :
  - *convention Camus validée, PDS Delacroix en cours,*
  - *lancement du marché de suivi-animation.*

Les familles : une priorité du relogement

La reconstitution de l'offre démolie concerne presque exclusivement les communes de l'agglomération présentant un déficit dans la production de logements aidés. Le taux retenu est d'environ 65 %, tant pour les démolitions prévues sur le secteur Drouot-Jonquilles qu'aux Coteaux.

m2A sera particulièrement attentive à la nature des projets qui participeront à la reconstitution de l'offre démolie. Seront clairement privilégiés les programmes aux caractéristiques suivantes :

- présence d'habitat mixte, mêlant locatif conventionné et accession à la propriété,
- un nombre total de logements inférieur à 25 par opération,
- une diversité de typologies élevée,
- une adaptation possible à la perte de mobilité des futurs habitants et/ou à leur vieillissement,
- la présence d'espaces verts de qualité,
- la valorisation d'un patrimoine existant (densification foncière, réhabilitation/restructuration d'un patrimoine remarquable).

Les opérations financées seront situées dans les communes déficitaires ou présentant des objectifs de production de logements sociaux.

Le nombre total de logements neufs est de **562** dont **6** en reconstitution sur site, en QPV et à titre dérogatoire pour permettre la finalisation d'une opération initiée dans le cadre du premier PRU.

A cette reconstitution de l'offre démolie, s'ajoutent **60** logements sous forme d'acquisition-amélioration dans le secteur Péricentre, permettant ainsi de compléter l'offre de logements en secteur diffus et de traiter les situations d'indignité en plus des réhabilitations prévues sur le parc de logements anciens du bailleur social m2A Habitat et de l'intervention sur le parc privé supervisé par CITIVIA SPL.

5 opérations identifiées à ce jour représentant 84 logements :

A Brunstatt Didenheim (46 logements) :
Neolia : rue du Dr Laennec
Domial : 344 avenue d'Altkirch

A Rixheim (6 logements) :
Domial : 8 petit chemin de Sausheim
Domial : 24 rue de Habsheim

A Wittelsheim (32 logements) :
Domial, 5 rue de Staffelfelden

Nécessité pour tous les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de l'agglomération de proposer des opérations s'inscrivant dans le cadre du NPNRU et notamment de la reconstitution de l'offre, en parallèle des agréments de droit commun.

Validation par le Comité d'engagement d'une reconstitution à hauteur de 65% de l'offre démolie, soit un total de 622 logements, dont 66 en QPV.

Stratégie de relogement :

- Démarrage du relogement des habitants du **Nouveau Drouot** le 15 novembre 2018 :
213 ménages concernés, **60 restant à reloger** à fin octobre 2020.

- Démarrage du relogement des habitants des **Coteaux** le 22 octobre 2019 :
320 ménages concernés, **212 restant à reloger** à la fin octobre 2020.

- **Critères de qualités** du relogement définis par le porteur de projet en concertation avec l'ensemble des maîtres d'ouvrages signataires de la convention.

Création d'une coordination inter-bailleurs intervenant sur le territoire de l'agglomération pour proposer des solutions de relogements pour les ménages concernés.

La stratégie de diversification de l'offre en logements

Lancement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage financée par l'ANRU, suite au Comité d'engagement, sur la diversification de l'offre en logements les quartiers d'intérêt national du projet NPNRU.

Cette mission a été confiée au **cabinet ENEIS by KPMG**.

L'objectif de la démarche est d'accompagner les collectivités dans l'opérationnalisation du volet habitat et diversification du NPNRU :

- en identifiant le besoin en logement - quantitatif, qualitatif au regard du marché,

- en identifiant les niches à investir pour dépasser la réalisation exclusive de logements abordables,

- en déterminant les produits de sortie attendus (publics cibles, prix, typologies).

Grandes orientations pour les typologies d'habitat en QPV :

- maisons individuelles,

- logements semi-individuels, intermédiaires groupés,

- profils en début de parcours résidentiels : jeunes actifs, couples sans enfant,

- profils favorisant des perspectives financières d'accession : employés, ouvriers.

La finalisation de cette mission est prévue dans les prochaines semaines.

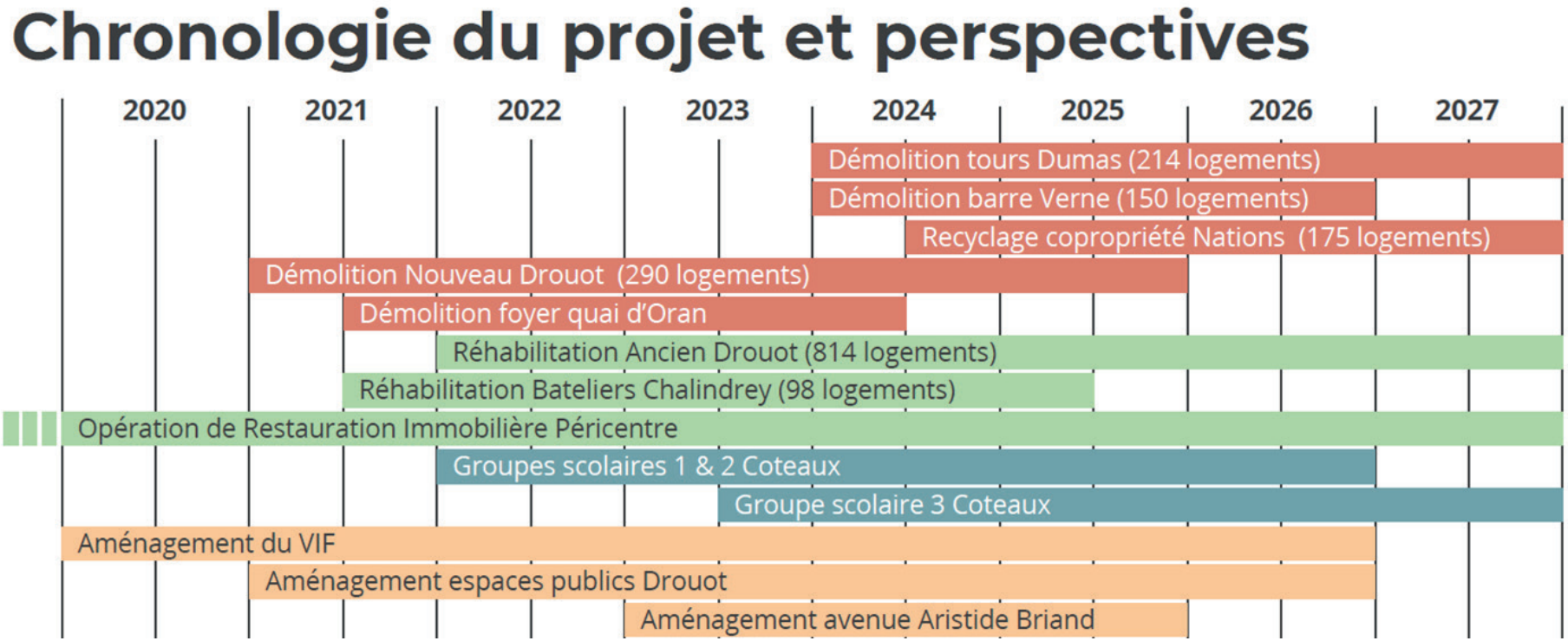
Démarrage des premiers travaux du NPNRU

A l'issue de la signature de la convention courant décembre, quelques exemples de l'avancement des projets menés :

- premières démolitions au Nouveau Drouot début 2021 par m2A Habitat,

- début 2021 : finalisation du parc des berges de l'Ill, avec mise en place de la passerelle entre le village industriel Fonderie (VIF) et le quartier desservi par la station de tram Daguerre, et études à venir pour les aménagements du VIF,

- études en cours pour les trois groupes scolaires des Coteaux, plans initiative copropriété en cours.



Le financement du NPNRU

Pour la Ville de Mulhouse, le programme représente 256.3 M€ TTC sur un total de 381 M€ TTC à l'échelle de l'agglomération, dont près de 100 M€ en reconstitution de parc social.

Financement ANRU **: 94.4 M€**

Ville de Mulhouse : **61.9 M€**

Autres : **21.7 M€**

Prêts Action Logement : **18.6 M€**

CDC : **18.3 M€**

m2A Habitat : **16.3 M€**

m2A : **15.2 M€**

Autres bailleurs : **4.1 M€**

Département : **4 M€**

ANRU+ : **1.8M€**