

# JOURNAL DU RENOUVELLEMENT URBAIN DU NEUHOF



Tournoi de foot musical organisé au square Nontron le 31 juillet 2020

# LE PROJET DU QUARTIER

Le Neuhof est en profonde transformation depuis 20 ans et la dynamique de renouvellement urbain de votre quartier va se poursuivre dans les prochaines années. Le nouveau programme d'intervention concerté avec vous, validé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en 2020 et détaillé dans les pages suivantes, est confirmé et va permettre de nouvelles améliorations de votre cadre de vie.

La priorité est donnée au domaine du logement, pour améliorer les conditions d'habitat et répondre aux enjeux de réduction des consommations d'énergie et de transition écologique. La mobilisation des bailleurs sociaux est forte, notamment pour rénover le parc de logement social : les travaux d'OPHEA et de SOMCO en voie d'achèvement sur le secteur Marschallhof-Reuss en sont un très bel exemple.

Ce nouveau projet urbain sera aussi l'occasion de révéler les richesses du Neuhof, de son patrimoine et de son pouvoir d'innovation, avec la reconversion de l'ancien hôpital militaire Lyautey qui s'engage suite à l'acquisition du site auprès du Ministère des armées réalisée en février. La qualité des espaces de nature et de loisirs du quartier sera aussi mise en valeur notamment avec la future ouverture de la zone Elan à l'entrée de la forêt, classée en réserve naturelle nationale ; atout formidable pour le Neuhof et tout le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Pour que ces projets soient réussis et pleinement les vôtres, nous souhaitons vous y associer à toutes les étapes et comptons sur votre mobilisation et votre participation, pour les enrichir de vos regards, de vos attentes et de vos expériences.

Nous vous souhaitons à toutes et tous une bonne lecture et sommes à votre écoute pour partager ces projets qui feront votre quotidien et l'avenir du Neuhof !



**Lucette TISSERAND**  
Élue référente du quartier de Neuhof-Nord



**Benjamin SOULET**  
Adjoint à la maire en charge de l'équité territoriale et de la Politique de la ville



**Nathalie JAMPOC-BERTRAND**  
Vice-présidente en charge du renouvellement urbain

## Dans la prolongation de la première phase de rénovation urbaine et suite aux concertations menées depuis 2015, le nouveau programme de renouvellement urbain va :

- améliorer les conditions d'habitat, avec un effort conséquent de rénovation des logements du parc social ;
- offrir de nouveaux équipements publics aux habitant.e.s du quartier, avec une ambition très forte sur les équipements scolaires ;
- révéler les potentiels du quartier par la reconversion et l'ouverture de sites aujourd'hui inaccessibles, l'hôpital Lyautey et la zone Elan.

Les travaux et interventions seront menés par les bailleurs sociaux (OPHEA, SEDES, Habitation Moderne, SOMCO), la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, la Collectivité européenne d'Alsace, les promoteurs immobiliers, la Locusem.

Ils vont concerner 4 secteurs principaux entre 2020 et 2030 :

- l'ancien hôpital militaire et la cité Lyautey ;
- l'ensemble de logements Lizé-Mâcon ;
- les secteurs Hautefort et Saint-Exupéry ;
- le secteur Marschallhof-Reuss.

## Chiffres clés :

**212,7**  
MILLIONS D'EUROS TTC  
d'investissement public  
prévisionnel

**4** bailleurs sociaux  
engagés :  
OPHEA, Habitation Moderne,  
SOMCO, SEDES

**1288**  
logements locatifs  
sociaux réhabilités

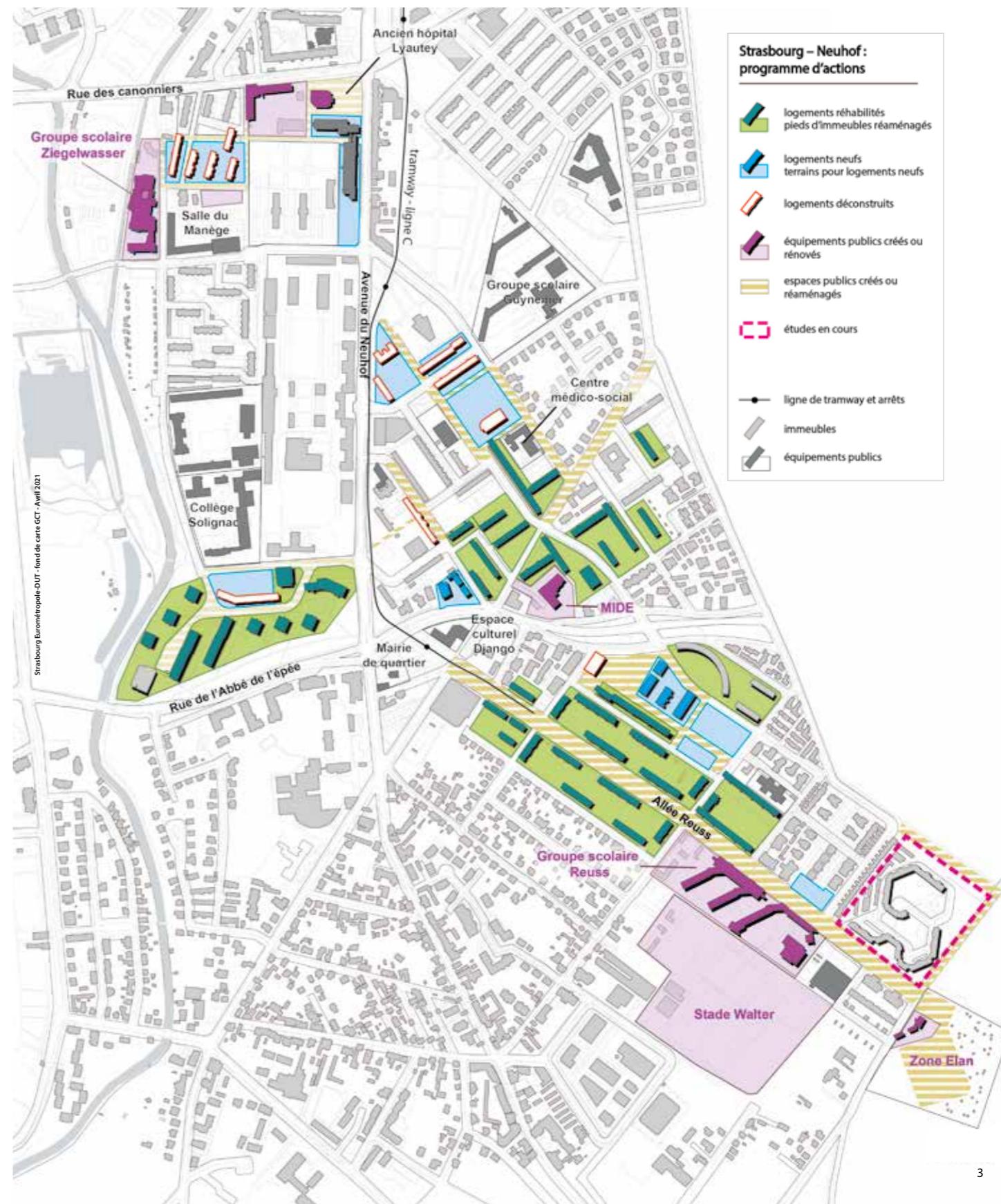
**1407**  
logements dont les espaces  
extérieurs vont être  
réaménagés

**555**  
neufs dont 126 logements  
sociaux et 429 logements  
privés

**484**  
logements démolis

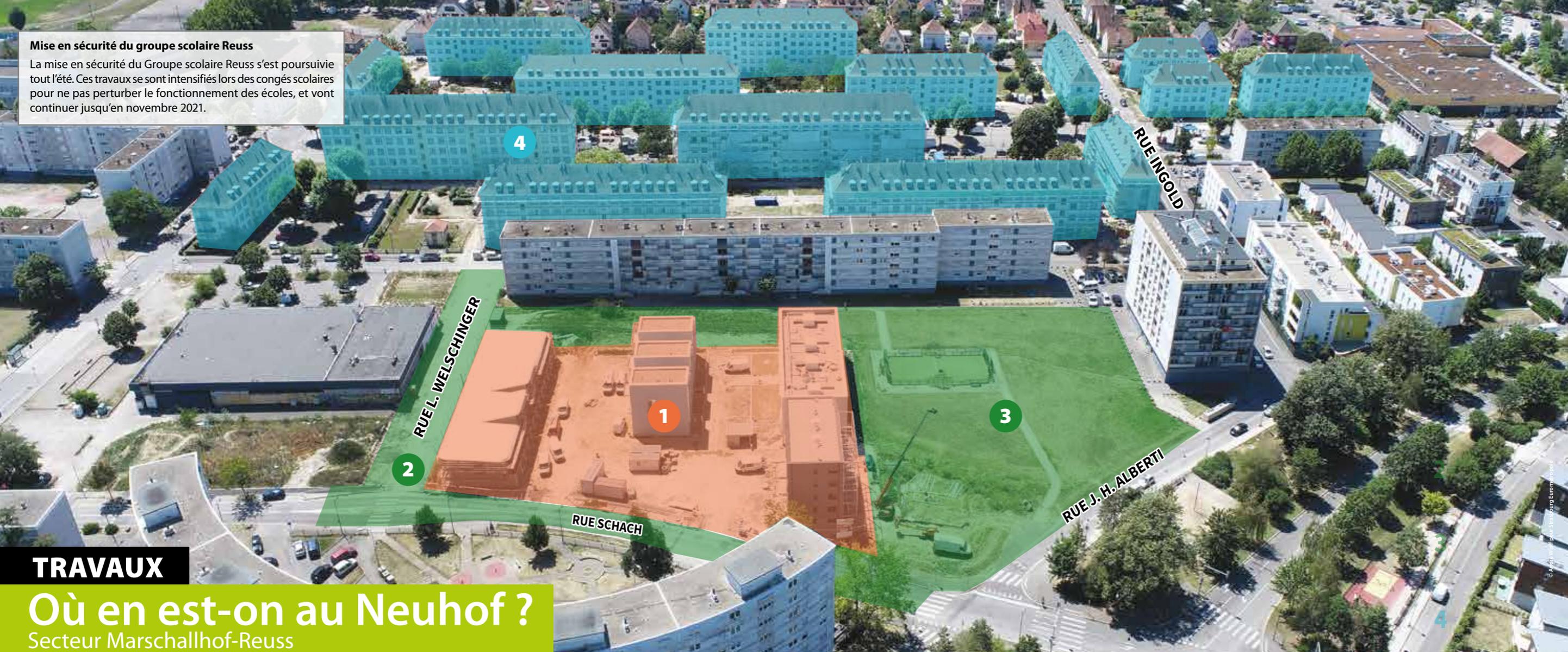
**9** équipements et  
services publics créés  
ou restructurés  
(écoles, gymnases, structures  
sociales et culturelles)

## Plan des opérations programmées sur la période 2019-2030



### Mise en sécurité du groupe scolaire Reuss

La mise en sécurité du Groupe scolaire Reuss s'est poursuivie tout l'été. Ces travaux se sont intensifiés lors des congés scolaires pour ne pas perturber le fonctionnement des écoles, et vont continuer jusqu'en novembre 2021.



## TRAVAUX

# Où en est-on au Neuuhof ?

Secteur Marschallhof-Reuss



### CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La première phase du projet de renouvellement urbain du Marschallhof prend forme. En lien avec la construction de 45 logements par le bailleur SOMCO (Société Mulhousienne des Cités Ouvrières), la collectivité réalise une réorganisation complète des lieux de vie extérieurs.

#### 1 Le chantier de la SOMCO est livré !

Ce projet de 45 logements locatifs sociaux, porté par le bailleur et 4 équipes d'architectes, propose une diversité architecturale et des typologies différentes allant de la maison individuelle au logement en duplex. Chaque logement bénéficie d'un balcon, d'un jardin d'hiver ou d'un jardin privatif en rez-de-chaussée. L'emménagement des premiers habitant.e.s a eu lieu à la fin de l'année 2020.



### RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg réalisent un réaménagement d'ampleur du secteur pour accompagner le projet de la SOMCO et offrir de nouveaux espaces public.

#### 2 Création de la rue Lucienne Welschinger

En mars 2021, les rues Schach et Marschallhof ont été reliées par cette nouvelle rue.

#### 3 Réaménagement de la plaine Elisa Deroche en avril 2021

Le terrain multisports est conservé et le secteur profitera d'un aménagement des chemins piétons, d'un éclairage public, de nombreuses plantations et de nouveaux équipements : tables de pique-nique et aire de jeux.



### RÉHABILITATION ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

#### 4 L'actualité de l'allée Reuss : point d'avancement de la réhabilitation

Le chantier de réhabilitation de la cité Reuss, lancé par le bailleur OPHEA en avril 2019, se poursuit.

À ce jour plus de 90% des 338 logements de ce patrimoine emblématique du Neuuhof ont été réhabilités et leurs espaces extérieurs réaménagés. Suite au sinistre survenu au n° 33 allée Reuss début 2021, la fin des travaux est prévue pour juillet 2021.

Les travaux permettent, en plus de l'isolation thermique et de la mise en valeur des bâtiments, une remise à neuf des cuisines et des salles de bain.

OPHEA, l'Eurométropole et le Centre socio-culturel du Neuuhof accompagnent aussi un groupe d'habitant.e.s dans la réalisation d'un jardin partagé.

#### 7 nouveaux jeux pour la plaine Elisa Deroche

Suite aux échanges avec les partenaires associatifs et habitant.e.s depuis 2015, cet espace a été identifié pour devenir un lieu familial et de loisirs :

- intégration d'une aire de jeux ;
- sélection de nouveaux jeux par 5 associations et une vingtaine de jeunes de 7 à 15 ans : tyrolienne, table de teqball, balançoire, structure, tourniquet, plateforme de sauts et poutre d'équilibre.

#### 8 jardins familiaux pour les habitants-es du secteur

Afin de proposer des espaces verts aux habitant.e.s ou de leur permettre de cultiver leur potager, la collectivité va aménager des parcelles cultivables. L'attribution sera privilégiée au regard de la proximité des habitant.e.s et selon l'ordre d'inscription sur [www.strasbourgcapousse.eu](http://www.strasbourgcapousse.eu).

# LE RELOGEMENT COMMENT ÇA SE PASSE ?

Le relogement est une étape importante dans le parcours résidentiel des ménages. Les bailleurs\*, avec l'appui de l'Eurométropole de Strasbourg accompagnent chaque ménage individuellement tout au long de la démarche.

## Un interlocuteur unique : le chargé de relogement

Le bailleur social met en place une équipe dédiée à l'accompagnement des locataires : la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) composée de chargés de relogement. Du recensement des besoins à l'installation dans le nouveau logement, chaque locataire est suivi individuellement tout au long des étapes par une chargée de relogement.

## L'accompagnement, étape par étape\*



### ÉTAPE 1 : Réunion d'information à destination des locataires

Elle est organisée par le bailleur social 18 à 24 mois avant la date prévisionnelle de démolition selon la taille de l'immeuble. Le bailleur présente les **différentes étapes du relogement** (recensement des besoins, examen des situations, propositions de relogement, déménagement, démolition de l'immeuble) et les chargées de relogement accompagnent les locataires.



### ÉTAPE 2 : Entretien individuel et recensement des besoins

Un premier entretien individuel est organisé par le chargé de relogement, le plus souvent à domicile, avec chaque locataire concerné par un relogement. Le chargé de relogement prend connaissance des souhaits des locataires, de la composition familiale et des besoins en relogement. Il élabore avec le ménage un **projet personnalisé** et établit le dossier de demande de logement.



### ÉTAPE 3 : Propositions de relogement et déménagement

Suite à la demande de logement établie à l'issue de l'entretien individuel, le chargé de relogement cherche des **logements au plus proche des attentes, des besoins et des capacités** des locataires.

Lorsqu'un logement correspond aux critères du locataire, une visite est organisée.

- Si le logement convient, le chargé de relogement organise et prend en charge, sous conditions, le déménagement et les formalités administratives.
- Si le logement ne convient pas, le chargé de relogement poursuit ses recherches dans la limite de 3 propositions.

Une collaboration entre les différents bailleurs sociaux permet de proposer au locataire un logement par un bailleur autre que celui qui démolit. Le chargé de relogement du bailleur démolisseur reste toujours le contact privilégié des locataires pour organiser le déménagement.

\*Durant la crise sanitaire, les bailleurs adaptent l'organisation de ces temps d'échanges.

## VOUS AVEZ LA PAROLE !

“ Originaire du Neuhof et ayant déjà connu un relogement, je n'ai pas accueilli le projet avec enthousiasme ! Mais lors de mon 1<sup>er</sup> entretien, la chargée de relogement m'a immédiatement rassurée et mise en confiance.

Elle m'a confirmé que je pouvais demander à déménager sur n'importe quel quartier. Le logement proposé n'a pas correspondu à tous mes critères. Je le trouvais un peu petit mais finalement, le balcon et la verdure environnante m'ont aidée à me décider.

Le déménagement a été largement pris en charge et je n'ai eu qu'à m'occuper de l'ouverture du compteur électrique. Au final je suis contente d'avoir déménagé car même si je suis plus loin du tram, le calme me fait parfois me croire en vacances”

Cynthia, habitante de la rue de Sarlat, Strasbourg

# LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT

en cours et à venir au Neuhof :

## Habitation Moderne : Cité Lyautey

### EN COURS

Rue de Sarlat

#### N° 20-22 :

- phase prévisionnelle de relogement : de février 2020 à décembre 2021
- 20 ménages à reloger
- avancement actuel : 16 ménages accompagnés dans leur relogement

#### N° 8 – 10, N° 12 – 14 et N° 24 - 26

- phase prévisionnelle de relogement : juillet 2020 – décembre 2022
- 58 ménages à reloger
- avancement actuel : 15 ménages accompagnés dans leur relogement



## OPHEA : secteur Hautefort

### EN COURS

N° 89 avenue du Neuhof

- phase prévisionnelle de relogement : de octobre 2019 à juillet 2022
- 62 ménages à reloger
- avancement actuel : 18 ménages accompagnés dans leur relogement

N° 10-12 rue de Clairvivre

- phase prévisionnelle de relogement : de octobre 2019 à mars 2021
- 17 ménages à reloger
- avancement actuel : 6 ménages accompagnés dans leur relogement

### À VENIR

N° 2-4 rue de Clairvivre

- démarrage du relogement : 2<sup>ème</sup> trimestre 2021

N° 1-3-5 rue de Clairvivre

- démarrage du relogement : juillet 2021



## Entretien

avec Caroline Heitz,  
chargée de relogement,  
Habitation Moderne

**Q : En tant que locataire que puis-je attendre de l'entretien personnel avec mon/ma chargé(e) de relogement ?**

R : Suite à la réunion publique d'information, chaque locataire rencontre son ou sa chargé(e) de relogement pour revoir l'ensemble du processus et recenser ses besoins, souhaits et contraintes. La typologie de son futur logement est déterminée par la loi en fonction de la composition familiale. Par ailleurs, cette étape est l'occasion de permettre à un ascendant ou descendant d'avoir son propre logement (un enfant majeur par exemple).

**Q : Comment cela se passe-t-il si je souhaite aller vivre dans un quartier ou une ville où mon bailleur ne possède pas de patrimoine ?**

R : Suite à l'enregistrement de votre demande de logement, si votre bailleur ne peut y répondre favorablement, il se rapprochera de l'Eurométropole qui assure la coordination entre les différents bailleurs afin que votre demande soit visible par l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire.

En fonction de l'offre disponible, cela permettra de trouver le logement au plus proche de vos attentes, besoins, et capacités financières dans le secteur que vous avez identifié.

**Q : Je suis locataire d'Habitation Moderne, quels frais sont pris en charge par le bailleur dans le cadre de mon relogement ?**

Habitation Moderne affecte une personne (chargée de relogement) à chaque ménage concerné par un relogement. En plus de vous guider dans la définition de vos besoins et la recherche de votre futur logement, elle vous informe et organise la prise en charge du déménagement et de certains frais supplémentaires comme l'ouverture et la fermeture des différents compteurs.

## D'AUTRES QUESTIONS ? VOS CONTACTS :

Le projet de renouvellement urbain mobilise de nombreux acteurs à vos côtés. Ils assurent des missions complémentaires en coordination avec la Direction de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

### La Direction de territoire

Elle pilote la mise en œuvre du projet et coordonne les différents partenaires : bailleurs sociaux, financeurs... Installée en cœur du quartier en transformation, l'équipe assure un suivi quotidien des chantiers et une présence auprès des habitant.e.s.

### Les bailleurs sociaux :

Habitation Moderne :  
[habmod@habitationmoderne.org](mailto:habmod@habitationmoderne.org)  
OPHEA :  
[developpementlocatif@ophea.fr](mailto:developpementlocatif@ophea.fr)

165 avenue du Neuhof  
à Neuhof à côté de la Mairie de quartier.

[direction.territoire.neuhof.meinau@strasbourg.eu](mailto:direction.territoire.neuhof.meinau@strasbourg.eu)  
ou par téléphone au 03 90 40 42 55



# L'ACCESSION SOCIALE SÉCURISÉE

## Devenir propriétaire en toute tranquillité

Afin de favoriser la diversification de l'offre de logement et permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire, l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec les bailleurs sociaux et les opérateurs spécialisés, soutient des opérations en **accession sociale sécurisée**. Ce dispositif constitue l'une des réponses aux besoins de logement des ménages aux revenus modestes et des locataires du parc social.

### Les avantages de l'accession sociale sécurisée :

- TVA à taux réduit (5,5%) et prix de vente encadré
- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- Garantie de rachat et relogement des familles pendant 15 ans
- Accompagnement des familles tout au long du projet
- Qualité environnementale des constructions

### Les conditions pour en bénéficier :

- Plafonds de ressources à ne pas dépasser (32 990€ de ressources annuelles pour deux personnes)
- Faire du logement sa résidence principale

## Les projets en cours au Neuhof :

### Allée Jacqueline Auriol : maisons et jardins individuels à deux pas du tram (OPIDIA)

- 6 maisons accolées avec jardin, garage, chauffage individuel au gaz et panneaux photovoltaïques
- Proximité des commerces, équipements et transports collectifs
- Qualité de vie, confort et performance

Contact : 03.88.21.30.78 - [contact@opidia-immobilier.fr](mailto:contact@opidia-immobilier.fr)

### Rue Paul Bourson : projet d'habitat participatif en accession sécurisée (Habitat de l'III)

- 15 logements du T1 au T5 et/ou en duplex de plain-pied
- Avec terrasse ou balcon privatif
- 50 m<sup>2</sup> d'espaces collectifs à vivre

L'association Eco-quartier Strasbourg, spécialisée dans l'animation du réseau d'habitat participatif, a été retenue par la coopérative Habitat de l'III pour accompagner les ménages dans la définition de leur futur lieu de vie.

Contact : [accession@habitatdelill.fr](mailto:accession@habitatdelill.fr)



© Opidia Immobilier pour Strasbourg Eurométropole

## Entretien

avec Emmanuel Marx, directeur d'Éco-quartier Strasbourg

### L'habitat participatif c'est quoi ?

#### Qu'est-ce que qui change vraiment par rapport à un habitat plus classique ?

C'est une opération très originale car ce sont les futur.e.s habitant.e.s qui choisissent ensemble et avec l'accompagnement de professionnels les caractéristiques de leur future résidence comme la superficie et la disposition des logements ou l'usage des espaces collectifs. On retrouve souvent dans les projets d'espaces collectifs, un jardin, une chambre d'amis commune, une salle polyvalente, un atelier de bricolage,...

#### Quels sont les avantages de ce procédé ?

Grâce aux ateliers collectifs et aux entretiens personnalisés avec les architectes, les futurs propriétaires définissent les meilleures solutions pour leur logement : type de chauffage à privilégier selon l'ensoleillement et matériaux à utiliser mais aussi l'organisation des pièces et la disposition des balcons.

#### N'est-ce pas trop compliqué quelquefois de devoir s'entendre à plusieurs ?

Au contraire, les rencontres en amont et en cours de projet jouent un rôle clé pour les futurs voisins. Elles leur permettent de tisser des premiers liens, de prendre des décisions à plusieurs et de réfléchir ensemble sur les règles de la future copropriété.

Souvent, une association spécialisée accompagne les futurs propriétaires en posant certaines règles de fonctionnement et en aidant le groupe à définir des objectifs communs. Ainsi, chacun peut s'impliquer sereinement dans son projet de vie.

#### Avoir des espaces supplémentaires à partager engendre-t-il des coûts supplémentaires ? Que puis-je choisir ?

40 m<sup>2</sup> en commun divisés par 15 familles coûtent moins cher que 10 m<sup>2</sup> en plus dans chaque appartement. L'expérience montre que les salles communes ou les chambres d'amis s'avèrent rapidement utiles et emportent l'adhésion de toutes et tous. Et ce sont autant de m<sup>2</sup> que les habitant.e.s n'ont pas à payer dans leur propre logement.

Les partenaires de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg pour le projet de renouvellement urbain du Neuhof :



## Eurométropole de Strasbourg

Direction de territoire Neuhof-Meinau  
165 avenue du Neuhof  
67100 Strasbourg  
Tél : +33 (0)3 90 40 42 55  
[www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)



05/2021 - 21404