

La proposition du collectif pour l'Elsau idéale

La rénovation des cités sera t-elle une chance pour la transition ? La transition est-elle une chance pour les cités ?

Cette question est posée par la contribution du collectif pour l'Elsau idéale. Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNU) représente 12 milliards d'euros d'investissements publics à Strasbourg. Peut-il aussi être le chantier de la transition écologique, sociale et économique ?

Ces moyens importants pour la période 2020-2030 seraient le coup d'accélérateur immédiat qui manque à la transition. Et permettre aux habitants des quartiers prioritaires de la ville (QPV) de participer au défi de la transformation de la société, n'est il pas le meilleur moyen de les intégrer pour résorber la fracture qui se creuse ?

Le changement ne doit-il pas s'enraciner dans les territoires et dans le quotidien des citoyens ?

Comment le NPNU prend t-il acte de la transition ? En quoi se distingue t-il de l'ANRU 1 ?

La collectivité n'a t-elle pas la possibilité et la responsabilité d'adapter la programmation du NPNU pour permettre aux acteurs d'agir. Citoyens, entreprises et universités attendent. J'en suis témoin en tant qu'acteur de la transition dans le bâtiment depuis 10 ans. De plus les citoyens des QPV, à la différence des gilets jaunes bénéficient d'un aménagement du territoire et d'une faible dépendance énergétique qui leurs sont favorables. Agir pour le climat sur les déplacements, l'alimentation, le recyclage et la thermique contribuerait à leur revenu disponible et à leur résilience économique.

La situation de l'Elsau appelle la rigueur des projets

- Une précarité forte et croissante (CAT)
- Un sentiment fort de relégation, terreau des extrémismes
- Des jeunes qui désespèrent (46% de chômage)
- Pas d'améliorations prévisibles pour ces populations

Face à cette situation, les moyens déployés pour le renouvellement urbain sont un espoir. Mais les projets se doivent une rigueur à la hauteur des enjeux.

Le collectif pour l'Elsau idéale explore l'hypothèse d'un renouvellement urbain qui participe à la transition écologique, sociale et économique avec des effets leviers pour les habitants. Ces propositions sont à discuter, à évaluer et éventuellement à tester.

Contribuer à la transition écologique, sociale et économique

- Transformer un territoire délaissé en laboratoire de la transition écologique et sociale. En inventant un éco-quartier sur le thème de la nature en ville pour restaurer la mixité sociale, pour augmenter la résilience économique des habitants et pour expérimenter un modèle de faubourg attractif susceptible de freiner l'étalement urbain.
- Grâce à une programmation et une démarche conçues pour que l'investissement ouvrent des perspectives aux jeunes du quartier et contribue à la transition écologique en agissant sur les axes du Plan Climat : logement, déplacement, éducation, alimentation, loisir de proximité, économie verte, aménagement du territoire.
- En développant à l'occasion des travaux, des techniques de construction pourvoyeuses d'emplois et d'activité économique verte car répartie sur les territoires grâce à des procédés circuit court qui préservent les ressources et le climat.

Par une démarche collective.

- La démarche est ancrée dans le territoire pour y rallier ses habitants, leur permettre d'agir et de renforcer leur dignité, pour restaurer les valeurs républicaines dans un contexte dégradé, avec des solutions crédibles et légitimes car testées sur le terrain.
- La démarche est transversale et multi acteurs car tous les enjeux de la transition écologique et sociale le sont aussi.
- La démarche recherche des synergies pour que chaque réalisation réponde à plusieurs besoins, mutualise les moyens et construise une dynamique.
- La démarche vise à donner du sens en s'appuyant sur des actions intégratives qui permettent, particulièrement aux jeunes, d'expérimenter le construire ensemble, d'être reconnus pour leurs actions et de contribuer à l'enjeu majeur de la transition écologique.

Avec des propositions ancrées

Ces propositions reflètent l'avancement le 15 novembre 2018. Elles sont en ligne sur [la plateforme de travail collaboratif](#) pour "Faire ensemble de l'Elsau une cité idéale pour ses habitants et pour le climat". L'inscription y est ouverte à tous. L'onglet "Actions" présente des propositions d'actions et vous permet d'en ajouter pour y rallier une équipe et les développer en concertation avec tous les acteurs. Vos propositions peuvent améliorer et compléter la convention de renouvellement urbain qui engagera les acteurs et le quartier pour 10 ans. En parallèle, des [techniques de construction écologiques en circuit court](#) sont préconisées, pour entraîner les jeunes du quartier vers l'emploi et créer une économie verte. La planification du RU Elsau sur 10 ans offre une opportunité rare pour l'innovation avec les maîtres d'ouvrages, les universités et les entreprises.

- Construire la Maison du projet avec les jeunes
- Créer un centre du faire pour la jeunesse
- Un plan vélo X10 à l'Elsau
- Intégrer les facteurs environnementaux de santé
- Créer les Vergers urbains de l'Elsau
- Faire de l'Elsau le premier quartier Zéro déchet
- Introduire l'Ecopatelage urbain à l'Elsau
- Mieux connaître les recettes du bien vivre ensemble
- Créer un monument historique à l'Elsau !
- Créer la ferme auberge de l'Elsau, un trait d'union.
- Créer un atelier de réparation et d'invention
- Créer un groupe scout inter confessionnel
- Un cycle de conférences débats sur la transition
-

Les chiffres du projet de l'Elsau

Ces chiffres sont extraits du budget du projet présenté en juin 2018 par la ville. Ils montrent le levier que représente le nombre des démolitions pour réallouer une partie du budget sur des actions plus porteuses d'avenir. Ces chiffres montrent aussi que plus les démolitions sont importantes, moins l'investissement profite aux habitants du quartier.

Quelle part du budget bénéficie aux logements de l'Elsau?

Moins de la moitié ira aux logements du quartier dans le projet actuel.

Part du budget pour l'habitat existant	38 %
Requalification + résidentialisation	52 M€
Budget total habitat	136 M€

Quelle part du budget est consacrée aux nouveaux équipements ?

Une école, un gymnase, une médiathèque, la poste, la mairie, l'accueil parents-enfants seront démolis. Leur reconstitution absorbera la quasi totalité du budget d'équipement.

Budget disponible pour de nouveaux équipements	?
Coût de reconstitution des équipements existants démolis	?
Budget disponible pour les équipements	29 M€

Quel budget peut- être réaffecté selon le nombre des démolitions?

Ce tableau présente les budgets réaffectables à d'autres postes lorsque une requalification remplace une démolition.

Dépenses en k€ selon le type d'intervention	Budget réallouable si requalification	
	Economie globale	Pour le bailleur (44%)
Pour un logement	185	53
Pour un immeuble PMR(24 logt)	4435	1282
Pour une tour Kepler (64 logt)	11827	3418
	131	58
	3154	1388
	8410	3700

Quels sont les autres budgets / actions sur le quartier ?

Pour favoriser la cohérence et l'optimisation des investissements publics ? voirie, réseaux, Éducation Nationale,

Financer les propositions

1. Certaines propositions seraient intégrées à la convention NPNRU.
2. Réduire le nombre des démolitions permet de réaffecter une partie du budget. L'économie pour une tour Kepler conservée : 8.4 M€ d'économie, dont 3.7 M€ pour CUS Habitat (44%).
3. Mobiliser des financements spécifiques pour la jeunesse, pour l'écologie (Convention ADEME ANRU) et pour le projet de territoire.
4. Améliorer durablement les finances de CUS Habitat avec une offre très diversifiée autour de la nature en ville et des immeubles-jardins.
5. Revaloriser le patrimoine de CUS Habitat grâce à l'impact global des actions sur le quartier.

Mesurer l'impact d'une démolition

L'impact financier

Surcoût pour un logement démolé et reconstitué :

130 000 €, dont 60 000 € pour le bailleur (44% dans le NPNRU)

Surcoût pour une tour Kepler: 8.4 M€, dont 3.7 M€ pour le bailleur

Surcoût pour un immeuble PMR: 3.15 M€, dont 1.4 M€ pour le bailleur

L'impact environnemental d'une démolition

Beaucoup plus élevé qu'une requalification même si le coût environnemental n'est pas en euros.

Les nuisances d'un chantier de démolition

Beaucoup plus élevé qu'une requalification même si les nuisances ne sont pas quantifiées.

L'impact humain d'un déménagement forcé

Comment l'évaluer ?

Le casse tête du relogement pour le bailleur

Sur l'ensemble des QPV, CUS Habitat doit reloger 1300 familles. A l'Elsau, les loyers bas réduisent les possibilités pour le relogement à coût égal des familles.

Expliquer une démolition

L'état du bâtiment

Sur la base des informations présentées, cela ne concerne aucun bâtiment du QPV Elsau.

Une nécessité du projet urbain

La création d'une rue ou d'un équipement majeur peut justifier une démolition dans un environnement contraint lorsque aucune alternative n'est possible.

Ce n'est pas le cas à l'Elsau.

Réduire la proportion des logements sociaux

Les démolitions réduisent le nombre de logements sociaux. Mais restaurer la mixité suppose la construction de logements d'autres catégories. Le nombre prévu est trop faible et l'échéance imprécise pour améliorer de l'évitement scolaire par exemple. Les spécialistes européens s'accordent sur le manque d'efficacité et le coût élevé des démolitions.

Un mode de financement à préciser

Malgré le coût exorbitant des démolitions, un mécanisme de financement rendrait ce choix meilleur pour le bien commun ? Qui y gagne réellement ? Quel est ce mécanisme en contradiction avec le monde réel ?

Restaurer la mixité sociale

Restaurer la mixité sociale est l'objectif

Le renouvellement urbain offre une palette d'outils autres que les démolitions pour y parvenir.

Rappel des conséquences d'une mixité dégradée

Concentration de la précarité

Ghettoïsation

Erosion des finances du bailleur

Amplification de l'évitement scolaire qui dégrade les conditions pédagogiques des élèves et des enseignants.

Désinvestissement des acteurs économiques

Diversifier l'offre de logements

L'efficacité de la diversification est rappelée dans la Note ADEUS n°257. Un programme minutieux de requalification immeuble par immeuble, escalier par escalier à l'écoute des besoins permet de le faire.

Différencier les logements par le programme de requali:

- Grande terrasse rapportée,
- Jardin et aménagement de pied d'immeuble,
- Eloignement ou non du stationnement,
- Types de résidentialisation
- Toitures jardin accessibles,
- Balcon de culture potagère en façade
- R+4 sans ascenseur à charges réduites
- Accessibilité renforcée
- Ecologie (matériaux, récupération de l'eau, ENR, compost)
- Espaces partagés

Adapter des logements à des publics spécifiques

- collocations étudiantes avec l'AFEV
- collocation de jeunes travailleurs avec XX
- collocations seniors avec
- "cluster appartement"

Faciliter les parcours résidentiels

- Petits logements attractifs pour les personnes seules dans un grand logement
-

Créer une nouvelle offre entre location et accession de coopérative d'habitants

La création d'une offre de logements sociaux intermédiaire sous la forme de coopérative permettrait un parcours résidentiel et social dans le quartier avec un coût d'entrer des coopérateurs de 20% de la valeur du logement.

Dans l'hypothèse qu'un logement coopératif remplace la démolition d'un logement, l'économie de la démolition additionnée au rachat par la coopérative en parallèle à la reconstitution permettrait à l'opération d'augmenter et de diversifier le parc social global dans l'enveloppe du budget actuel.

Améliorer les relations de voisinages

Par le retour d'une présence humaine

Le retour des concierges est demandé par les syndicats de locataires.

En comprenant mieux les facteurs de bon voisinage

Certaines montées d'escaliers vivent bien, d'autres non. Savons- nous pourquoi ? Ces contrastes dans le même contexte interrogent et justifient une étude sérieuse avant de préconiser des solutions.

Créer un éco-quartier ambitieux donc attractif dans l'Eurométropole

Les atouts naturels de l'Elsau dans le PNU, les propositions du collectif et l'innovation dans les techniques écologiques de rénovation et de construction en y faisant participer les jeunes du quartier sont plus susceptibles de donner un rayonnement international à l'Elsau que des démolitions.

Revaloriser l'offre des établissements scolaires de l'Elsau

L'évitement scolaire dont souffre les établissements de l'Elsau est néfaste pour les enfants et les enseignants. De plus, il limite les chances d'attirer de nouveaux habitants.

Les 3 établissements du quartier pourraient bénéficier d'un accès privilégié à l'équipement métropolitain dédié à des activités pédagogiques autour faire : dessin, nature, santé, l'alimentation et les cultures urbaines.

Les établissements du quartier pourraient développer des projets pédagogiques en lien avec la nature de proximité et la transition écologique : les classes vélo existantes, les vergers, l'écopaturage, une ferme urbaine, ...

Les établissements du quartier pourraient bénéficier d'une offre extra scolaire renforcée à travers d'autres propositions (voir l'Atelier et le groupe scout).

Développer la mixité fonctionnelle par une offre de locaux d'activité, y compris en reconvertissant des logements

La mixité fonctionnelle pour créer un urbanisme de courte distance fait l'unanimité des experts. Certains immeubles à proximité immédiate de la station de tram Schongauer pourraient faire l'objet d'une reconversion résolvant ainsi leur disfonctionnement.

Créer équipement métropolitain intégré dont le rayonnement renouvellera image du quartier

Voir les propositions

Un exemple remarquable d'une tour rénovée avec l'ANRU

La rénovation réussie de la tour Bois le prêtre marque positivement son quartier, ce qu'aucune démolition n'aurait pu faire.

La page wikipedia de la célèbre rénovation de la tour Bois le prêtre R+17 avec l'ANRU.

La rénovation a coûté 12 M€ contre une évaluation minimale de 20 M€ pour la démolition et reconstitution.

https://fr.wikipedia.org/wiki/Tour_Bois-le-Pr%C3%AAtre

L'article élogieux dans Le courrier des architectes

http://www.lecourrierdelarchitecte.com/article_2462

Ce projet d'envergure sociale et architecturale, unique en France, ne peut être envisagé comme une réhabilitation 'traditionnelle', mais comme une véritable métamorphose.

Les travaux (financés par la Ville de Paris, la Région Ile-de-France et l'ANRU) pour un montant de 11.2 millions d'euros, sont à un coût bien inférieur à une opération de démolition / reconstruction de cette tour initialement envisagée, dont le montant global aurait été d'au moins 20 millions d'euros (hors foncier).