

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 15 novembre 2021

N° CP-2021-10-12-23

N° applicatif 2544

12^{ème} Commission

Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale

Service instructeur

Service habitat et développement

Service consulté

ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS DANS LE CADRE DU DISPOSITIF QUARTIER PLUS DE LA ZAC DE THUROT À HAGUENAU ET A SALENTAL

Résumé : Depuis le déploiement du dispositif « Quartier Plus 67 » en 2010, 17 projets bas-rhinois ont été retenus comme étant exemplaires du point de vue du développement durable et de leur mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle. Le modèle de « Quartiers Plus » développé par la collectivité est assimilable à des éco-quartiers sans pour autant être liés au référentiel national. Celui-ci tient compte du contexte, des enjeux et des besoins locaux avec un objectif primordial pour la CeA qui consiste à favoriser le développement de logements sociaux.

Le dispositif , prévu dans les PDH du Bas-Rhin et du Haut-Rhin est en cours de restructuration au regard de l'avènement de la Collectivité Européenne d'Alsace.

Le présent rapport porte sur l'avancement de deux de ces projets : celui, labellisé, de la ZAC de Thurot à Haguenau et celui de la Commune Salenthal, abandonné.

Il propose l'attribution de subventions d'investissements aux communes de Haguenau et de Sommerau pour un montant total de 162 917,50€.

1. Présentation du dispositif « Quartier Plus 67 »

1.1 Principes

L'ancien dispositif, initié par le département du Bas-Rhin, « Quartier Plus 67 », suit une double matrice : l'accessibilité, pour tous, à un habitat de qualité et exemplaire sur le plan du développement durable. Sa mise en place a été validée en octobre 2009 (délibération du Conseil général du Bas-Rhin n°CG/2009/63 du 26 octobre 2010) et son déploiement opérationnel en octobre 2010 (délibération du Conseil général du Bas-Rhin n°CG/2010/96 du 25 octobre 2010).

Inscrit dans le PDH67 2018-2023 en faveur de la dynamisation des territoires, le dispositif vise à produire des opérations urbaines d'aménagement et d'habitat mixtes innovantes qui participent en ce sens à l'attractivité résidentielle. Conditionné au respect d'un certain nombre de critères, par voie de convention-cadre, il s'adresse aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale.

Son champ d'action touche à toutes les phases de développement d'un projet urbain : depuis la maîtrise du foncier, en tant qu'outil d'anticipation, à la planification, la programmation, la conception, le montage juridique et financier et la gestion.

Il opère ainsi dans une démarche transversale, mobilisant les opérateurs de la Collectivité européenne d'Alsace adéquats parmi lesquels l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA), l'Agence Technique d'Ingénierie Publique (ATIP), le CEP-CICAT (Centre de Ressources, d'Information et de Conseil en Aides Techniques et Accessibilité), et de nombreux autres partenaires, co-construisant avec les parties prenantes : maître d'ouvrages, promoteurs, bailleurs sociaux, etc.

L'évaluation du Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin (PDH 67) 2010-2015 a montré son réel levier dans la production de logements aidés alliant des exigences de développement durable et de consommation sobre du foncier.

Les opérations labellisées ont concerné à la fois des projets d'extension urbaine tout comme des opérations de renouvellement urbain.

Depuis 2010, 17 projets ont été retenus suite à 4 appels à candidature. Aujourd'hui à différents stades d'avancement, certains peuvent être qualifiés d'exemplaires quand d'autres permettent de tirer les enseignements nécessaires pour construire le cahier des charges du futur dispositif qui lui succédera.

Le dispositif « Quartier Plus 67 », inscrit dans les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, est en effet en cours de restructuration au regard de l'avènement de la Collectivité européenne d'Alsace. Cette restructuration tient compte des forces et faiblesses des opérations passées et des riches actualités réglementaires, parmi lesquelles la loi SRU (intégration dans le décompte SRU des logements en accession sociale à la propriété : les logements en bail réel solidaire et les logements en location-accession PSLA pour la durée de la phase locative de 5 ans), Climat et résilience (Zéro Artificialisation Nette) et la Règlementation Thermique 2020 (RT 2020).

Sont également pris en compte les enjeux du contexte foncier et immobilier des territoires alsaciens, l'évolution des besoins, les attentes et les nouvelles aspirations émanant du contexte sanitaire. Il devra s'inscrire en pleine transversalité des politiques adoptées par la Collectivité européenne d'Alsace en matière d'habitat, d'environnement, de solidarité et de transition écologique.

1.2 Critères d'éligibilité

Les projets déposés dans le cadre des appels à projets « Quartier Plus 67 » tendent à respecter un certain nombre de critères qui, une fois atteints, leur permettent d'accéder à leur labellisation. Ces critères sont de deux ordres :

➤ Critères impondérables à toutes les opérations

- Leur pleine cohérence avec les priorités d'aménagement et de développement définies par les SCoTs ;
- La maîtrise d'ouvrage publique (en régie ou concédée) ;
- L'association étroite de la Collectivité européenne d'Alsace dans la gouvernance du projet ;
- Leur mixité : sociale et dans les formes d'habitat ;
- Leur programmation d'au moins 50 % de logements sociaux, dont 30 % de PLUS / PLAII (logements très sociaux), le reste pouvant être constitués de PLS (logements intermédiaires) mais surtout de logements en accession sociale à la propriété ;
- La limitation, dans le cahier des charges de cession, du prix du foncier par m² pour le locatif aidé neuf de type PLUS et PLAII et la définition de clauses anti-spéculatives ;
- Leur dimension environnementale, régie par l'Approche Environnementale d'Urbanisme (AEU) telle que définie par l'ADEME dans le cahier des charges du dispositif. Celle-ci traite notamment des enjeux de lutte contre le réchauffement climatique, de préservation de la biodiversité et des ressources naturelles, de sécurité, de santé et de réduction des nuisances, de qualité des bâtiments, de logements et espaces publics.
- Leur caractère reproductible sur d'autres territoires, dans une optique pédagogique de promotion du projet.

➤ Critères variables selon les besoins et/ou enjeux territoriaux spécifiques

- La sobriété de la consommation foncière, en privilégiant autant que de possible les opérations sur le patrimoine existant (renouvellement, réhabilitation, densification) ;
- La mixité fonctionnelle : logements, commerces, bureaux, services, équipements publics, espaces publics ;
- L'approche intergénérationnelle, conviviale et inclusive, portant une attention particulière sur le parcours résidentiel, les actions en faveur du « vivre-ensemble » et la programmation de logements adaptés à la perte d'autonomie ;
- Le caractère innovant tel qu'il était formulé en 2014, par exemple la concertation de la population, l'intégration du numérique dans la gestion des énergies, la part de mobilité alternative, etc. ;
- La réalisation d'études de marché du logement sur la commune et son bassin de vie ;
- L'opérationnalité du projet à court terme.

1.3 Modalités d'intervention de la Collectivité

➤ Ingénierie

Les services de la Collectivité européenne d'Alsace interviennent de manière transversale, à la croisée de sa politique volontariste Habitat (Smart city, Maison alsacienne du 21^{ème} siècle, résidences séniors) et de celle attachant aux solidarités (adaptation, logement des jeunes).

Leur ingénierie technique, juridique et financière aide au co-design du projet, au calibrage de son pilotage, au suivi de son développement, à son évaluation, à la recherche de financements complémentaires et à l'interface entre les parties prenantes et les partenaires.

➤ **Financement**

Les études préalables sont subventionnées à hauteur de 50 % de leur coût HT, plafonnées à 80 000€. En phase opérationnelle, l'éventuel déficit généré par la cession à prix encadré de la charge foncière aux bailleurs sociaux est subventionné à hauteur de 50 % de son coût HT, plafonné à 500 000 €. Cette dernière subvention est versée par acompte à hauteur du pourcentage de droits à construire, cédés aux bailleurs sociaux, pour du logement aidé PLUS et PLAI.

1.4 Bilan

17 opérations sont aujourd'hui inscrites dans le dispositif Quartier Plus 67, à des stades d'avancement différents :

- 5 opérations sont labellisées : à Haguenau, Brumath, Woerth, Schweighouse-sur-Moder et Duppigheim ;
- 7 opérations sont pré-labellisées : à Adamswiller, Mackenheim, Wingen, Wangen, Soultz-Sous-Forêts, La Broque et Schirmeck ;
- 3 opérations voient leur montage en cours de construction : à Andlau, Dossenheim-sur-Zinsel et Roeschwoog ;
- 2 opérations ont été abandonnées : Salenthal (voir ci-après) et Oberhoffen-sur-Moder.

2. Les Quartiers Plus « Thurot » à Haguenau et à Salenthal

2.1 La ZAC de Thurot

➤ **Le projet global et ses nombreuses plus-values**

Faisant l'acquisition du site en 2009, la Ville de Haguenau s'est engagée dans la reconversion d'une friche militaire d'environ 11 ha en un écoquartier. Constitué en ZAC dans le quartier Thurot, en cœur de ville, le projet vise à recréer une continuité urbaine entre le centre-ville et les quartiers sud en devenant un pôle multifonctionnel et d'animation via :

- le développement de 700 logements,
- la réhabilitation d'une partie du patrimoine de l'ancienne caserne,
- le développement d'une offre commerciale de proximité,
- la relocalisation sur site de plusieurs services publics,
- l'aménagement qualitatif sur le plan environnemental du cadre de vie.

Au sein du parc de logements prévu, 210 relèvent du locatif aidé et 140 de l'accession sociale à la propriété. Une résidence juniors livrée en 2016 par Batigère (104 logements) et une résidence séniors privée (78 logements) complètent cette opération, exemplaire sur les plans de la mixité sociale, intergénérationnelle et des formes d'habitat.

Sa mixité fonctionnelle est assurée par la présence de locaux d'activité en rez-de-chaussée, du Palais de Justice, de Pôle Emploi, de la Mission locale, d'un Centre d'Information et d'Orientation et de l'IFSI. Le quartier héberge aussi une école primaire, une école maternelle, un périscolaire et un gymnase.

Un hectare d'espaces naturels a été conservé en tant que parc urbain, alliant trame paysagère et lieu de convivialité. Plusieurs axes de développement durable ont également été investis : l'optimisation énergétique des bâtiments, le traitement des eaux pluviales et l'éco-mobilité. Achievé en 2018, un parking en silo d'une capacité de 300 places et équipé de bornes de recharge électrique permet de limiter la présence des voitures ailleurs que sur le site.

Labellisé « Quartier Plus » en 2012 (CP/2012/918), en chantier depuis 2013, l'écoquartier de la ZAC de Thurot est éligible au plafond maximal de subvention fixé à 500 000 €.

Selon la convention financière approuvée par la Collectivité en 2016 (CP/2016/19), la Commune a perçu en 2019 deux premiers acomptes. Soit 50 000 € destinés aux travaux d'aménagement et 61 650 € pour 29 logements locatifs aidés et 12 logements en location-accession PSLA réalisés par Batigère sur le lot 13 en co-maitrise d'ouvrage avec Marignan. Au total, le lot 13 se compose de 95 logements et 250m² de locaux d'activité répartis en 6 bâtiments.

➤ **L'opération concernée par la demande de subvention**

L'éco-quartier Thurot voit la commercialisation de ses lots se poursuivre. En janvier 2021, le lot n°14, d'une surface de 54 ares dont 6300 m² constructibles, a été vendu à Procvivis Alsace par la Ville de Haguenau pour un montant de 1,8M€ HT. Le terrain doit accueillir une opération mixte d'environ 90 logements, dont 30 % de PLUS et PLAI, 70 % d'accession libre et aidée, ainsi que des locaux commerciaux et d'activité. Conformément à la convention financière approuvée par la Collectivité en 2016, cette opération est éligible au versement d'un acompte de 150 000 € à la subvention.

La Ville de Haguenau a sollicité le financement de cet acompte en août 2021.

2.2 Le projet de Salenthal

➤ **Le projet global**

En 2014, la Commune de Salenthal (territoire Ouest) a engagé une démarche pour répondre aux besoins actuels et futurs de ses habitants en termes de logements, de services et d'équipements, tout en maintenant son identité attractive de « village-verger ». Elle souhaite ainsi valoriser son patrimoine bâti sous l'égide de la convivialité et selon une approche de développement durable forte.

Souhaitant s'affranchir du lotissement classique et s'appuyer sur un solide travail de concertation, elle a tenté de créer du lien entre les habitants à travers différents micro-projets :

- Une résidence intergénérationnelle « multi-site », comprenant la réhabilitation d'un ancien corps de ferme en logements avec plusieurs communs ainsi que la réhabilitation de l'ancienne école en espace convivial multifonctionnel (coin café, espace de travail, de lecture...)

- De l'habitat séniors à construire en zone 1AU, ces deux opérations visant la production de 30 logements, dont plus de la moitié en locatif aidé ;
- Le réaménagement de placettes, la valorisation du patrimoine tel que le lavoir et d'autres actions questionnant l'usage des lieux sous l'égide du vivre-ensemble.

Lauréat de l'appel à projet « Quartier Plus » de 2014 (CP/2015/146), Salenthal est éligible à une subvention relative aux études préalables et pré-opérationnelles pour poursuivre l'élaboration de son projet. Ces aides sont de 50 % du montant des études HT, plafonnées à 80 000 €.

Dans ce cadre, la Commune a perçu deux premiers financements d'un montant de 5 195 €, au titre de l'étude de concertation (Agate) et d'un premier calibrage de projet.

Fin 2015, la Commune a fusionné avec 3 autres, Allenwiller, Birkenwald et Singrist, pour constituer la Commune nouvelle de Sommerau.

➤ **L'opération concernée par la demande de subvention**

En 2018, la Commune a passé un marché d'étude et de maîtrise d'œuvre pour la mise en œuvre de réflexions d'ensemble à l'échelle du village, pour lequel elle a engagé un montant total de 51 670 € HT.

Les résultats du groupement ne lui paraissant pas concluants, la nouvelle municipalité a engagé une modification de son PLU à l'échelle du périmètre de la commune nouvelle, portant la zone 1AU visée en NC. A cette échelle, d'autres projets sont apparus prioritaires, comme la construction d'une micro-crèche et la sécurisation des voiries. En juin 2021, le marché précité a donc été résilié et le projet de « Quartier Plus » abandonné.

Au vu de cette décision et conformément aux modalités de versement des aides indiquées au chapitre 6 de l'appel à projet, l'opération n'étant pas poursuivie au titre du dispositif « Quartier Plus 67 », le taux maximum de subvention est réduit de 50% à 25% des coûts HT d'étude de faisabilité et d'aide à la décision, soit 12 917,50 €.

La Commune de Sommerau a sollicité le versement de la subvention en mars 2021.

Sur présentation de l'état récapitulatif des dépenses certifiées exactes, cette subvention fera l'objet d'un versement unique.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- Approuve le versement d'un acompte de 150 000 € à la Commune de Haguenau concernant la subvention d'investissement pour le projet de la ZAC de Thurot labellisé « Quartier Plus 67 », montant à prélever sur l'opération P037O004 - natana 3256 chapitre 204 nature 2324 fonction 552 ;
- Accorder à la Commune de Sommerau une subvention d'investissement d'un montant de 12 917,50€ pour le projet de « Quartier Plus 67 » de la commune historique de Salenthal, montant à prélever sur l'opération P037O004 - natana 3092 chapitre 204 nature 2041481 fonction 552.

Ces subventions feront l'objet d'un versement unique sur présentation des états récapitulatifs des dépenses certifiées exactes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' followed by a curved line that loops back to the top of the 'F'.

Frédéric BIERRY