

65520 - Fonds d'attractivité

**Contrat Départemental - Fonds d'attractivité et de développement - Relocalisation de l'activité de halte-garderie par le bailleur Habitation Moderne dans le cadre de la rénovation du quartier du Neuhof à Strasbourg**

CP/2020/223

**Service chef de file :**

J3-Collèges

Résumé :

Le Département du Bas-Rhin a décidé, par délibération du Conseil Départemental n°CD/2016/157 du 8 décembre 2016 et n°CD/2017/004 du 20 mars 2017, de développer un partenariat renforcé avec les acteurs locaux en mettant en œuvre des contrats départementaux de développement territorial et humain.

Ces contrats constituent le volet stratégique du partenariat engagé par le Département avec les acteurs locaux sur la période 2018-2021. Ils ont pour vocation à traduire une ambition collective à l'échelle de chaque territoire d'action du Département et à définir les enjeux prioritaires d'aménagement et de développement co-construits avec les acteurs du territoire.

Dans ce cadre, le Conseil Départemental a approuvé les termes du contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'Action Eurométropole, le 11 décembre 2017.

Le projet de relocalisation de l'activité de halte-garderie dans de nouveaux locaux du bailleur Habitation Moderne, co-construit avec le Département, s'inscrit dans les enjeux prioritaires « accompagner le maintien d'une offre de services de proximité » et « accompagner les projets urbains d'équipements adaptés aux populations ».

Il est proposé à la Commission Permanente de décider d'attribuer une subvention d'un montant de 238 160€ au bailleur Habitation Moderne pour son projet de relocalisation de l'activité de halte-garderie, d'approuver les termes de la convention de partenariat à conclure entre le bailleur Habitation Moderne, la Ville de Strasbourg et le Département du Bas-Rhin, d'approuver les termes du projet de convention financière à conclure entre le bailleur Habitation Moderne et le Département du Bas-Rhin pour permettre le versement de la subvention correspondante, et d'autoriser son Président à signer les conventions.

## **1. Le projet du Bailleur Habitation Moderne**

Le quartier du Neuhof à Strasbourg va bénéficier d'une restructuration lourde dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain avec la mise en place d'un programme ambitieux de démolitions et reconstructions, accompagné d'une reprise des espaces publics : 484 démolitions (6 opérations), 1295

requalifications/résidentialisations, 182.7M€ d'investissement hors opération de promotion immobilière privées.

Le bailleur Habitation Moderne s'est engagé à intervenir sur son parc immobilier et à mettre en place des actions en faveur de l'égalité sociale et urbaine.

Un des bâtiments rue des Canonnières voués à la démolition, accueille actuellement une halte-garderie. Le bailleur prévoit de relocaliser l'activité du locataire dans une de ses constructions neuves. Il s'agit d'un projet mixte avec 25 logements en locatif social et des surfaces réservées à l'activité de la petite enfance en rez-de-chaussée : Un local de 400m<sup>2</sup> à 460m<sup>2</sup> (avec jardin et places de stationnement), sera proposé et représente une surface d'occupation augmentée de plus de 250m<sup>2</sup> par rapport aux précédents locaux, qui permettra d'augmenter la capacité d'accueil à 30 places et de renforcer ainsi son offre de service aux habitants.

Ce projet, co-construit avec le Département, répond aux enjeux « accompagner le maintien d'une offre de services de proximité » et « accompagner les projets urbains d'équipements adaptés aux populations ».

La prise en compte de ses enjeux a fait l'objet d'un partenariat étroit avec le bailleur et la Ville de Strasbourg, qui associeront le Département dans la mise en place des instances de gouvernance du projet.

## **2. Proposition d'attribution d'une subvention pour la relocalisation de l'activité de halte-garderie au Neuhof**

L'association la Halt'Jeux est l'actuelle locataire du 21 rue des Canonnières assurant les activités de halte-garderie.

Le projet social consiste à accueillir les enfants de 3 mois à 4 ans du lundi au vendredi de 8h à 18h, pour un temps d'accueil et de jeux, impliquant les parents dans la vie de la structure (en accompagnant lors de sortie, en prenant part au conseil d'établissement, en proposant des temps d'échanges).

La Halt'Jeux participe notamment au réseau des parents de l'UDAF et propose des mesures adaptées aux besoins des familles :

- Une tarification sociale aux familles, sur critère CAF (prestation de service unique) ;
- Une priorité d'accueil accordée aux enfants en situation de vulnérabilité identifiés par le service de la Protection Maternelle et Infantile, aux enfants porteurs de handicap ainsi qu'aux enfants issus de familles dont le revenu est inférieur au seuil de pauvreté et dont les parents ou le mono-parent sont en activité.

La Halt'Jeux n'est pas structurée pour assurer la gestion d'un établissement d'accueil de la petite enfance de 30 places. Des contacts ont été pris par l'association pour transférer la gestion de l'établissement à une association locale spécialisée dans le domaine de la petite enfance. Une réunion partenariale organisée par les services de l'Eurométropole aura lieu en septembre 2020 avec le bailleur social Habitation Moderne et la Halt'Jeux pour mesurer la capacité de l'association à porter le projet.

L'aide du Département est sollicitée par le bailleur pour limiter la hausse de loyer du locataire, liée au passage de locaux anciens à des locaux neufs, répondant aux normes actuelles.

Le bailleur Habitation Moderne s'engage de son côté à répercuter l'intégralité de la subvention du Département sur le coût du loyer et proposer un loyer de sortie qui ne

dépasse pas 11.5€/mois/m2 hors charges et TVA sur la durée du bail commercial de 9 ans renouvelable tacitement. Dans le cas où l'association ou la société locataire venait à arrêter ses activités, le bailleur réserverait les locaux à une association ou une société dont l'objet serait social ou socioculturel.

## PLAN DE FINANCEMENT

Dépenses HT		Recettes HT	
<b>Charges foncières</b>	<b>80 950 €</b>	ANRU	246 281 €
Achat du terrain	67 500 €	CAF	183 000 € ( <i>montant escompté</i> )
Travaux sur foncier	3 450 €	Ville de Strasbourg	120 000 € ( <i>montant escompté</i> )
Taxes	10 000 €	Département	238 160 €
<b>Coût de construction</b>	<b>1 190 800 €</b>	Bailleur	765 617 €
Entreprise générale	1 140 000 €		
Travaux tous corps d'état	5 000 €		
Divers	45 800 €		
<b>Honoraires, frais divers et assurances</b>	<b>281 308 €</b>		
Honoraires Maîtrise d'œuvre	142 896 €		
Honoraires OPC	14 015 €		
Honoraires Contrôle technique	5 640 €		
Honoraires attestation PMR	700 €		
Honoraires CSPS	4 200 €		
Honoraires Géomètre	3 200 €		
Révision sur honoraires	5 120 €		
Frais divers	105 537 €		
<b>TOTAL HT</b>	<b>1 553 058 €</b>	<b>TOTAL HT</b>	<b>1 553 058 €</b>

Il est proposé à la Commission Permanente de décider d'attribuer **238 160€** au bailleur Habitation Moderne.

Identifiant de l'AP	Libellé de l'AP	Montant de l'AP	Montant disponible sur l'AP (non engagé)	Montant proposé
FAED 2018/1	G 2018 2021 Fonds d'Attractivité et Développement	96 000 000 €	23 599 973 €	238 160€

Il est également proposé au Conseil Départemental du Bas-Rhin de décider d'approuver les termes du projet de convention de partenariat à conclure entre le bailleur Habitation Moderne, la Ville de Strasbourg et le Département et d'approuver les termes du projet de convention financière à conclure entre le bailleur Habitation Moderne et le Département pour permettre le versement de la subvention correspondante.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son Président :*

*- approuve, dans le cadre de la démarche de partenariat renforcé du contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action Eurométropole, le principe de la participation du Département du Bas-Rhin au projet de relocalisation de l'activité de halte-garderie au quartier du Neuhof à Strasbourg porté par le bailleur Habitation Moderne.*

*- dit que dans le cadre de ses compétences, le Département du Bas-Rhin mobilisera son ingénierie en faveur de ce projet (vie associative, petite enfance) ;*

*- décide d'attribuer une subvention d'investissement d'un montant de 238 160€ au bailleur Habitation Moderne pour le projet de relocalisation de l'activité de halte-garderie au quartier du Neuhof, précité au titre du fonds de développement et d'attractivité ;*

*- approuve les termes du projet de convention partenariale à conclure entre le bailleur Habitation Moderne, la Ville de Strasbourg et le Département du Bas-Rhin pour le projet précité, joint en annexe à la présente délibération ;*

*- approuve le projet de convention financière à conclure entre le bailleur Habitation Moderne et le Département du Bas-Rhin, joint en annexe à la présente délibération, pour permettre le versement de la subvention correspondante ;*

*- autorise le Président du Conseil Départemental à signer ces conventions.*

Strasbourg, le 04/09/20  
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY