

**CONVENTION ENTRE LA COMMUNE DE HAGUENAU, LAUREATE
« QUARTIER PLUS 67 » ET LE CONSEIL GENERAL DU BAS-RHIN**

ENTRE :

Le Département du Bas-Rhin, représenté par le Président du Conseil Général, agissant en exécution des délibérations du Conseil Général des 13 et 14 décembre 1993, des 15 et 16 décembre 2003, des 7 et 8 novembre 2005 modifiées et 20 mars 2008 ; ci-après dénommé « le Département »

d'une part,

ET

la commune de Haguenau dénommé ci-après la commune, ayant son siège situé à 1 place Charles de Gaulle BP 10249 – 67 504 HAGUENAU cedex -, représentée par Monsieur Claude STURNI, Maire en exercice, ci-après dénommé « le bénéficiaire»,

d'autre part,

VU

- le code général des collectivités territoriales ;
 - le code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles R. 331-1 à R331-16 et R. 331-24 à R331-28 ainsi que les textes réglementaires pris pour leur application ;
 - le code général des impôts (CGI), et notamment ses articles 257-7^o-1-c et 278 sexies I-2 et 3 ;
 - la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 10 ;
 - le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
 - la circulaire UHC/IUH du 04 juillet 2008 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008 ;
 - la convention de délégation de compétence signée le 1^{er} juin 2012 entre le Conseil Général et l'Etat, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
 - la délibération de la commission plénière du 26 octobre 2009, 25 octobre 2010, 3 novembre 2011 et 10 / 11 décembre 2012, relatives à la création et aux modalités de mise en œuvre du dispositif « Quartier Plus 67 » ;
- les délibérations de la Commission permanente du Conseil Général du **3 janvier 2011, du 5 septembre 2011 et du 3 septembre 2012, relative à présélection des opérations au dispositif « Quartier Plus 67 », du 3 décembre 2012, relative à la labélisation des premières opérations « Quartier Plus 67 » et du 5 mars 2013 relative à la convention cadre « Quartier Plus 67 » entre le Département et les communes concernées et du 1^{er} décembre adoptant la présente convention.**

II EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT

La présente convention définit les modalités de l'intervention financière du Département du Bas-Rhin en faveur de la commune de HAGUENAU, pour le soutien au projet d'extension urbaine ou de renouvellement urbain de l'opération dénommée ZAC THUROT à HAGUENAU.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la labellisation de cette opération au titre du dispositif « Quartier Plus 67 », initié par le Plan Départemental de l'Habitat (cf. cahier des charges de l'appel à projets « Quartier Plus 67 » annexe 1)

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT

Article 1er - objet de la convention

Lors de sa réunion du 26 octobre 2009, le Conseil Général a mis en place le dispositif des « QUARTIER PLUS 67 ».

- Rappel des principes du « Quartier Plus 67 »

Le dispositif QUARTIER PLUS 67 vise à la **production d'un foncier « accessible » aux bailleurs pour la réalisation d'opérations de logements aidés.**

Parallèlement, et dans l'esprit des démarches de développement durable observées sur le territoire national, le dispositif « QUARTIER PLUS 67 » se veut également **accompagner et soutenir les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durable.**

Pour être éligibles au dispositif QUARTIER PLUS 67, les opérations doivent répondre aux critères suivants :

- **Opération cohérente avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs**
- **Maîtrise d'ouvrage publique** : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC en régie ou concédée) ou lotissement (en régie ou concédé)
- Le **Département doit être partenaire** de l'opération et, le cas échéant, l'EPF 67 ; dans ce cadre, le Département apporte un conseil au maître d'ouvrage de l'opération et participe au comité de pilotage de l'opération d'aménagement
- La programmation doit intégrer minimum **50 % de logements aidés**, dont au moins 30% de logements locatifs aidés PLUS / PLAI, le reste pouvant être constitué de logements en accession sociale à la propriété
- **Mixité de l'opération** (en termes d'aménagement et de constructions) : mixité sociale et urbaine (y compris dans ses fonctions), mixité de densité et d'intégration urbaine, mixité des formes d'habitat
- Le **cahier des charges de cession** de terrain doit comporter des clauses anti-spéculatives
- La charge foncière pour le locatif aidé de type PLUS / PLAI ne doit pas dépasser :
 - **150 € / m² SHON en zone Alpha**
 - **100 € / m² SHON en zone Béta**

Une actualisation du prix de la charge foncière pour le locatif social est tolérée dans un maximum de 0,5% par an.

- **Dimension pédagogique** : opérations devra être perçue comme opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)

- **Approche environnementale** : respecter des critères de Développement Durable dans le cadre d'une AEU (approche environnementale d'urbanisme), tels que :
- Répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel avec une approche intergénérationnelle
 - Favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,
 - Proposer des montages permettant la sortie d'opération à court terme,
 - Eviter la consommation d'espace et optimiser le foncier, en valorisant des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, ou en optimisant des densités par îlot,
 - Favoriser une mixité des fonctions : habitat, équipements, commerces, services de proximité, espaces publics...
 - Favoriser les relations avec le tissu existant (conception des espaces publics contribuant à structurer la vie collective)
 - Répondre à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes à mobilités réduites (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la PMR, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes pour PMR de type Ti'Hammeau
 - Respecter un principe de continuité urbaine : renouvellement, comblement de dent creuse, greffe de village.
 - Intégration des préoccupations environnementales : haute qualité environnementale dans les bâtiments, intégration paysagère, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau, des déchets...

L'ensemble de ces critères est repris dans l'Annexe 2 de cette présente convention.

● Rappel des modalités d'intervention du « Quartier Plus 67 »

Le Département intervient :

- Au stade des études préalables et pré-opérationnelles (toutes opérations) : **50% du coût HT plafonnées à 80 000 € / opération.**
- Au vu du bilan financier : **co-portage de l'éventuel déficit foncier à hauteur de 50 % en raison du plafonnement de la valeur de cession des charges foncières pour le logement social**
- Après des primo-accédants pour la construction d'un logement au sein de l'opération labélisée Quartier Plus 67 au titre de l'accession sociale à la propriété pour les primo-accédants : subvention forfaitaire dont le montant dépend de la taille du ménage (cf. Annexe 4). Le versement de cette subvention n'est pas à déduire de la subvention liée au co-financement de l'éventuel déficit foncier, plafonnée à 500 000€ pour l'opération.

● L'opération « Quartier Plus 67 » de la commune de HAGUENAU

La caserne Thurot est une friche militaire de 11 hectares en lisière du centre –ville et à 5 minutes du Pôle Gares de Haguenau. Il s'agit aujourd'hui de l'intégrer pleinement dans le fonctionnement urbain en faisant de l'ancienne caserne un véritable morceau de ville inscrit dans le développement durable de la commune.

La caserne Thurot, dont la quasi-totalité des terrains a été acquis par la Ville en 2009 (la Défense est restée propriétaire d'environ un hectare), appelle un projet urbain qui préserve le patrimoine architectural remarquable et qui compose à travers des démolitions, des constructions nouvelles, un programme mixte et un parti d'aménagement résolument performant du point de vue environnemental, un écoquartier exemplaire.

Le projet explore :

- La densité et la mixité du quartier (fonctionnelle, sociale, des formes urbaines, etc....) en vue d'une gestion économe de l'espace, d'une nouvelle convivialité urbaine garante d'une cohésion sociale. La

Ville de Haguenau entend faire de ce projet **un véritable morceau de ville** aux usages multiples intégrant de l'habitat, des activités, des équipements et des commerces, garantissant la vie de quartier et l'attractivité du site et de la ville ;

- L'éco-mobilité, afin de diversifier l'offre de mobilité, favoriser l'usage des modes doux et de limiter l'usage et la place de la voiture ;
- La qualité paysagère et des espaces publics, qui accompagnera les nouveaux usages du secteur et contribuera à l'intégration du site dans la ville ;
- La performance environnementale à travers l'optimisation bioclimatique du projet, l'exploitation des énergies renouvelables, l'organisation d'une gestion alternative des eaux pluviales, etc....

La ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) a été créée le 30 juin 2012.

La reconversion de l'ancienne caserne Thurot en Eco-quartier est un projet qui vise à développer un quartier à vocation mixte comprenant environ 700 logements, des commerces de proximité et locaux d'activité, un groupe scolaire, ainsi que des opérations patrimoniales de réhabilitations accueillant notamment des services publics et équipements tel que le Palais de Justice.

Le programme de logements comporte entre autre :

- Une Résidence Junior au sein d'une opération de réhabilitation et comprenant 104 logements PLAI pour des jeunes en début de parcours professionnel qui pourront ainsi se loger dans un logement meublé avec des services, pour une nuit, une semaine, un mois ou plus,
- Une résidence sénior privée de 80 logements.

50 % du programme sont des logements aidés, à savoir :

- 30 % de locatifs aidés soit environ 240 logements (dont 104 logements de la Résidence Junior réalisés par Batigère),
- 20 % d'accession aidée pour les primo-accédants.

Le Quartier Plus 67 Thurot a une spécificité parmi les autres sites labellisés par le Conseil Général du Bas-Rhin, car une grande partie du programme se fera dans les bâtiments existants de la caserne militaire, ce qui représente un réel défi pour la commercialisation et l'affectation de ces bâtiments dont la réhabilitation est complexe.

Ce projet a fait l'objet de démarches innovantes quant à sa mise en œuvre.

Ainsi une concertation très participative a été engagée. Au-delà des obligations réglementaires, la volonté des élus, a été de s'inscrire dans une démarche itérative visant à instaurer une relation de travail entre les habitants et les acteurs de la société civile, les experts et les élus tout au long de l'élaboration du projet.

La ville de Haguenau a engagé une méthodologie pragmatique de montage de projet, en se faisant accompagner en amont des réflexions par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), qui est aux côtés de la Ville tout au long des diverses consultations de prestataires spécialisés de l'urbanisme, de l'énergie, de la réhabilitation, du paysage, de l'immobilier, de l'environnement, etc....

La Ville de Haguenau s'est adjoint également des compétences en conception lumière, afin de garantir des espaces publics de qualité ainsi que des cheminements confortables et agréables entre les logements et les stationnements en partie déportés.

La Ville de Haguenau a fait le choix de définir de manière assez poussée le projet urbain qu'elle souhaite voir développer sur le site, jusque dans le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre. La ville a choisi la procédure de l'accord-cadre, afin de garantir le respect de la conception initiale et de son programme.

Article 2 : Montant de l'aide financière

Au regard des engagements imposés par la présente convention et sous la condition expresse qu'elle en remplira réellement toutes les clauses, l'aide financière du Département du Bas-Rhin au bénéfice de l'objet visé à l'article **1^{er} s'élève à un montant maximum de 500 000 euros HT**, conformément au bilan prévisionnel d'aménagement jointe en annexe 3 de la présente convention.

Cette aide financière maximale s'inscrit dans le cadre du dispositif « Quartier Plus 67 » avec un plafond maximal de 500 000 € HT pour l'ensemble de l'opération, correspondant au **co-portage avec la commune de l'éventuel déficit foncier à hauteur de 50 %**. Ce déficit éventuel est lié au plafonnement de la valeur de cession des charges foncières pour le logement social ou du prix de vente de logements existants.

Article 3 – Modalités de versement de la subvention

Dans le cadre de la présente convention, l'aide financière sera créditée au compte du bénéficiaire selon les procédures comptables en vigueur. La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

- **Un premier acompte** peut être versé dans la limite de **30 %** du montant de la subvention après signature de la présente convention et sur la base d'une attestation du maître d'ouvrage de commencement des travaux d'aménagement (chantier) ;
- **Les acomptes suivants** peuvent être versés au fur et à mesure de la commercialisation des droits à construire à des bailleurs sociaux, sur justification de la vente (acte notarié, acte administratif, bail emphytéotique), dans le respect du calendrier prévisionnel du versement de la subvention (cf. annexe 3).
- Pour que le versement soit effectif, la règle suivante devra être respectée: **le pourcentage de la subvention versée ne pourra dépasser le pourcentage de droits à construire, cédés aux opérateurs concernés, pour du logement aidé PLUS et PLAI ;**
 - Exemple : après la vente de 10% des droits à construire pour le logement aidé (PLUS, PLAI), la commune pourra demander au Conseil Général le versement de 10% de la subvention octroyée au titre du dispositif « Quartier Plus 67 ».
- Les **différents acomptes** versés au fur et à mesure de la commercialisation, ne pourront dépasser la limite de **90%** de la subvention maximale autorisée à l'article 1.
- **Le règlement pour solde, soit 10%,** est subordonné à la justification de la vente des derniers droits à construire (PLUS, PLAI) à des opérateurs HLM. Le solde sera versé dans la limite du montant de la subvention recalculée conformément au récapitulatif financier définitif du bilan d'aménagement transmis à cette échéance (état des dépenses réalisées visé par le représentant légal et l'agent comptable du bénéficiaire, copies des factures acquittées et copie des actes notariés et actes administratifs de vente).

Ces modalités permettront au bénéficiaire de disposer des fonds nécessaires à son activité au moment opportun. Le bénéficiaire transmettra aux services du Conseil Général des éléments de suivi de l'exécution budgétaire, à savoir au **minimum un compte-rendu trimestriel ou annuel des dépenses et recettes de l'aménagement de l'opération cité à l'article 1**, visé par le représentant légal et l'agent comptable du bénéficiaire. Ce bilan sera à remettre au Conseil Général au plus tard le 31 octobre de chaque année.

Dans l'éventualité où le programme ne serait pas réalisé dans son intégralité, le Département se réserve également le droit de demander le remboursement des sommes trop-perçues, dans le respect de la règle de calcul établie.

Dans l'hypothèse où le projet serait également soutenu financièrement dans le cadre de la démarche « Innovation pour l'autonomie », le **montant de l'aide départementale attribuée à ce titre viendrait s'inscrire en déduction de la présente aide départementale**. Dans ce cas, la convention financière spécifique au dispositif « Innovation pour l'autonomie » sur cette opération, signée entre le Département et le bénéficiaire, rappellera ces modalités. La présente convention sera annexée à la convention « Innovation pour l'autonomie ».

Article 4 : Délai d'exécution de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 15 années à compter de la date de la signature de la présente convention et conformément au calendrier prévisionnel de l'opération (cf. annexe 3). La

prolongation de cette convention devra se faire par voie d'avenant, avec justification du retard pris et sur présentation d'un nouveau calendrier prévisionnel.

Cette période correspond à la durée des travaux d'acquisition éventuelle, d'aménagement et de commercialisation des droits à construire aux différents opérateurs.

En cas d'annulation ou de non réalisation du projet la présente convention sera caduque de plein droit.

Article 5 : Obligations à la charge du bénéficiaire de l'aide financière

Le bénéficiaire s'engage à :

- respecter l'ensemble des critères d'éligibilité au dispositif Quartier Plus 67 (cf. Annexe 2) et à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er}.
- garantir notamment la réalisation des 30% minimum de logements locatifs aidés PLUS et PLAI et de 20% minimum de logements en accession sociale ;
- respecter notamment le prix maximum de vente de la charge foncière aux opérateurs HLM tel que fixé à l'article 1 ;
- veiller à la mise en place de clauses anti-spéculatives dans les contrats de vente dont le bénéficiaire sera partie prenante ;
- utiliser les fonds octroyés dans le respect des règles comptables en vigueur et conformément à son objet.
- utiliser l'intégralité de la subvention pour mener à bien le projet décrit à l'article 1^{er}.
- ne pas reverser ou employer tout ou partie de l'aide financière au bénéfice d'une autre personne juridique, hors concessionnaire.
- faciliter le contrôle par les services du Département de la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er}, notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables.

L'utilisation de l'aide financière à des fins autres que celles définies par la présente convention entraînera la résiliation de cette convention et le remboursement de l'aide financière accordée.

Dans l'hypothèse où les objectifs cités à l'article 1^{er} ne seraient pas réalisés à l'issue du délai d'exécution de la convention, le bénéficiaire s'engage à rembourser au département le montant des aides financières afférent.

Article 6 : Documents à produire

La signature de la présente convention implique que le bénéficiaire ait fourni :

- le plan masse de l'opération
- le programme prévisionnel de l'opération
- le bilan prévisionnel d'aménagement (dépenses et recettes)
- le calendrier prévisionnel de l'opération avec les échéances du versement de la subvention du Département.

Au moins une fois par trimestre et au plus tard le 31 octobre de chaque année, le bénéficiaire devra produire annuellement son rapport d'activité, incluant l'état d'avancement des acquisitions éventuelles, des travaux et des recettes dont la commercialisation des terrains ou droits à construire ; ce document sera visé par le représentant légal et l'agent comptable du bénéficiaire.

Article 7 : Information et communication

L'organisme bénéficiaire de la subvention, dans le cadre de ses actions habituelles de communication, s'engage à informer du soutien du Conseil Général du Bas-Rhin dans tous les supports qu'il utilise ainsi que par le biais de ses rapports avec les différents médias.

Cette information doit se matérialiser par la présence du logotype du Conseil Général du Bas-Rhin sur les documents édités par le bénéficiaire et par tout autre moyen de communication adapté à la circonstance (mise en place de banderoles ou de calicots, mise à disposition d'un espace dans un programme, annonce sonorisée, insertion de liens Internet, etc.). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype du Conseil Général, l'organisme pourra prendre utilement contact auprès de la Direction de la communication du Conseil Général.

Le Département devra être informé de toute manifestation publique organisée dans le cadre du projet soutenu.

Article 8 – durée de la convention

La présente convention est conclue pour la durée de l'opération et au maximum 15 ans. Si cette durée venait à être supérieure à 15 ans, un avenant à la convention pourra être sollicité par la commune.

Article 9 : Interruption et reversement de l'aide financière

Le défaut total ou partiel du respect des clauses stipulées de la présente convention par le bénéficiaire pourra, quelle que soit la cause, avoir pour effets :

- l'interruption du versement de l'aide financière du département.
- la demande de reversement en totalité ou partie des montants alloués.
- la non prise en compte des demandes d'aide financière ultérieurement présentées par le bénéficiaire.

En cas de survenance d'évènements mettant en péril la pérennité du bénéficiaire et la poursuite de ses activités, ou en cas de non-réalisation ou de report du projet subventionné, le Département se réserve le droit de ne pas verser le solde prévu de l'aide financière allouée.

Par ailleurs, si la réalisation du projet était significativement inférieure aux prévisions présentées dans le cadre de la demande d'aide financière déposée auprès des services, le Département se réserve le droit de réclamer le remboursement de tout ou partie de la somme versée.

Toutes les modifications du programme ou de son mode de financement doivent être notifiées par écrit au Département.

Dans le cas où la modification du programme entraînerait une baisse du montant des investissements, l'aide départementale serait réduite à due concurrence. Le reversement des sommes indûment perçues serait alors exigé.

A l'inverse, une augmentation du montant du programme d'investissement n'entraînera pas d'augmentation de l'aide départementale.

En cas d'opposition aux contrôles de l'utilisation de l'aide financière, le Département demandera le remboursement de la totalité des sommes indûment versées.

Article 10 : Résiliation

En cas de non-respect de l'une des clauses de la présente convention ou de l'une des clauses de l'un des quelconques avenants à ladite convention, le Département se réserve la faculté de résilier de plein droit, de manière unilatérale, à tout moment, sans préavis ni indemnité, la présente convention et ses éventuels avenants, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure restée sans effet.

La commune de HAGUENAU pourra résilier cette convention si l'économie du projet l'oblige à revoir de manière substantielle le programme de l'opération. Dans ce cas, cette résiliation sera effective à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Le reversement des sommes indûment perçues serait alors exigé par le Département.

Article 11 : Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant ratifié par le Département et le bénéficiaire. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

La présente convention fera notamment l'objet d'un avenant pour :

- une modification substantielle du programme,
- proroger la durée de validité de la présente convention.
- revoir les modalités de versement de l'aide financière dans le cas où le projet serait lauréat de l'appel à projets « Innovation pour l'autonomie ».

Article 12 : Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile au siège du Département.

Article 13

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux qui sont remis à chaque partie signataire.

Fait à Strasbourg, le

Pour le bénéficiaire,

Le Maire de HAGUENAU

Pour le Département,

Le Président du Conseil Général,

Monsieur Claude STURNI

Guy-Dominique KENNEL

ANNEXE 1

CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A PROJET «QUARTIER PLUS 67 »

LE CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN
AU  DE VOS VIES



appel à PROJET 2012

→ QUARTIER PLUS 67
2012-2016



QUARTIER PLUS 67

CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A PROJET 2013

Les « Quartier Plus 67 », un des outils de mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat.

Le logement demeure une des principales préoccupations des français et ce, malgré l'ancienneté et la diversité des politiques publiques en la matière. Il est déficitaire en nombre et en qualité, il est souvent inadapté à des modes de vie qui ont évolué, et trop souvent ne répond pas aux besoins des populations. L'offre doit donc s'étoffer et se diversifier pour que chacun ait un toit : jeunes démarrant dans la vie et personnes âgées valides ou dépendantes ; grandes familles et personnes seules ; handicapés et personnes en grande difficulté, locataires, accédant à la propriété, tous doivent pouvoir trouver une solution.

Le département du Bas-Rhin n'échappe pas à ce constat, malgré les efforts des collectivités locales et des opérateurs publics et privés. Il existe un décalage important entre l'offre et la demande de logement dans le département. Il importe donc de mobiliser l'ensemble des acteurs et des moyens disponibles pour accroître la production de logements et particulièrement de logements aidés, notamment sur des actions prioritaires telles que les zones tendues, les communes concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU et en déficit de logements sociaux, les secteurs désignés comme prioritaires par les différents SCoTs.

Cet appel à projets départemental s'inscrit dans les dispositions de l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation indiquant qu'en complément ou indépendamment des aides de l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent apporter des aides destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

La nouvelle politique du Conseil Général du Bas-Rhin en matière d'habitat est issue des conclusions du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) validé en octobre 2009. Quatre objectifs la structurent :

- Le **développement d'une offre nouvelle** répondant aux besoins des ménages, sur l'ensemble du territoire et adaptées aux revenus des ménages ;
- **L'accompagnement du parcours résidentiel** des ménages en développement des produits nouveaux tel que les résidences sénior et les résidences junior ou des logements adaptés aux personnes en situation de handicap ;
- La **production foncière pour des logements à coûts supportables**, en collaboration avec l'établissement public foncier local ;
- La réalisation d'un habitat durable, économe en foncier, respectueux du paysage, permettant la production de logements de qualité, à faible consommation énergétique et utilisant des matériaux renouvelables, notamment par la **création des « Quartier Plus 67 »**.

Le PDH a ainsi défini à l'échelle départementale des orientations quantitatives suivantes :

- production de 6 800 logements par an sur les 3 premières années du PDH, 6 000 les années suivantes :
 - dont 2 150 logements locatifs sociaux ;
 - dont l'accession aidée à la propriété pour 550 ménages par an ;
 - dont la création de 21 résidences junior sur 6 ans ;
 - dont la création de 30 résidences senior sur 6 ans ;

- La réhabilitation de 550 logements/an dans le parc privé.
- L'adaptation de 10 % du parc de logements social à la perte d'autonomie et au handicap en 10 ans.

La production de logements accessibles à tous nécessite une **anticipation des mécanismes de production du foncier**. La création des « Quartiers Plus 67 » doit permettre une offre diversifiée de logement répondant aux besoins de l'ensemble de la population du Bas-Rhin.

Cette démarche d'anticipation est complexe car elle touche de nombreux volets : maîtrise du foncier, planification, programmation, conception, gestion urbaine, montage juridique et financier, dans le cadre d'une démarche transversale voulant allier exigences du développement durable et compatibilité avec le marché foncier et immobilier des différents territoires. Le lancement des procédures opérationnelles concernant des programmes mixtes, comportant à la fois de l'habitat libre et conventionné, des équipements publics, voire des commerces et services de proximité est parfois périlleux en raison des coûts d'aménagement des opérations. Le public visé à l'origine de ces extensions urbaines n'est parfois pas celui qui habite in fine le nouveau quartier.

C'est dans ce contexte que les « Quartier Plus 67 » ont été créés et illustrent la volonté d'une urbanisation nouvelle, **ambitieuse mais réaliste**, du village aux villes centres du département.

Le dispositif « Quartier Plus 67 » vise ainsi le renforcement de la stratégie d'intervention du département dans la production foncière accessible aux opérateurs de logements aidés, et ce, en accompagnant des opérations d'initiative publique visant la densification, la mixité sociale et urbaine via la conception et la production de formes d'urbanisation exemplaires et durables.

1 Bénéficiaires et projets éligibles au dispositif « QUARTIER PLUS 67 »

- Les bénéficiaires de ce programme sont toutes les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, situés sur le territoire du département du Bas-Rhin hors Communauté Urbaine de Strasbourg, et qui s'engagent à respecter les différentes exigences fixées par le Conseil Général en matière de production de logements aidés et de développement durable.
- Les projets éligibles sont les opérations urbaines mixtes exemplaires en termes de mixité sociale et urbaine, de densité et d'intégration urbaine.

2 Critères d'éligibilité

Les projets éligibles concernent les opérations urbaines mixtes exemplaires. Il s'agit d'opérations d'ensemble qui respectent les critères suivants :

2.1. Les éléments « invariants » pour toutes les opérations

- **Les opérations cohérentes** avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs
- **Maîtrise d'ouvrage publique** : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC en régie ou concédée) ou Lotissement (en régie ou concédé)
- Le **Département doit être partenaire** de l'opération et, le cas échéant, l'EPFL (établissement public foncier local) ; dans ce cadre, le Département apporte un conseil au maître d'ouvrage de l'opération et participe au comité de pilotage de l'opération d'aménagement
- La programmation doit intégrer au minimum **50 % de logements aidés**, dont au moins 30% de logements locatifs aidés PLUS / PLAI, le reste pouvant être constitué de logements en accession sociale à la propriété

- **Mixité de l'opération** (en termes d'aménagement et de construction) : mixité sociale et urbaine (y compris dans ses fonctions), mixité de densité et d'intégration urbaine, mixité des formes d'habitat
- Le **cahier des charges de cession** de terrain doit comporter des clauses anti-spéculatives
- La charge foncière pour le locatif aidé **neuf** de type PLUS / PLAI ne doit pas dépasser les plafonds suivants :
 - a. **150 € par m² de SHON en zone Alpha** (zone de loyers élevés située sur une large couronne autour de la Communauté Urbaine de Strasbourg et allant jusqu'aux Communautés de Communes de Saverne et Wasselonne) ;
 - b. **100 € par m² de SHON en zone Béta** (zone de loyers moins élevés comprenant les Communautés de Communes de l'Alsace Bossue, de Sarre-Union, de La Petite Pierre, de Bouxwiller / Hochfelden, de Niederbronn et de la Haute Bruche).
- Le prix de vente des immeubles pour le locatif aidé en **acquis-amélioré** de type PLUS / PLAI sera de préférence égal à zéro et au maximum ne devra pas dépasser l'estimation de France Domaine établie avant le lancement de la procédure d'aménagement.
- **Dimension pédagogique** : l'opération devra être perçue comme opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- **Approche environnementale**

La collectivité maître d'ouvrage s'appuiera sur la démarche AEU (approche environnementale d'urbanisme telle que l'a défini l'ADEME) pour mener les réflexions en amont de la définition précise de l'opération avec notamment l'intégration des préoccupations environnementales.

L'AEU vise les objectifs suivants :

- **contribuer au respect des exigences réglementaires en matière d'environnement**
- **faciliter l'intégration des politiques environnementales dans le projet**
- **concrétiser les principes d'une qualité urbaine plus durable**
L'AEU est en mesure de proposer à la collectivité maître d'ouvrage, différentes options stratégiques ou techniques et d'anticiper sur leurs effets en termes de valorisation du territoire. Ces effets peuvent être d'ordre social, économique, environnemental, spatial; ils peuvent concerner l'environnement global ou l'environnement local, et se répercuter à court ou à long terme. L'identification des principaux enjeux permet ensuite de fixer des objectifs opérationnels adaptés à la problématique urbaine concernée et au contexte local.
- **contribuer concrètement à la qualité environnementale des projets urbains**
La conduite des projets urbains constitue un cadre adapté à l'appréhension et à l'intégration de manière récurrente et transversale des problématiques environnementales, à différents niveaux, depuis les études préalables et le diagnostic jusqu'à la formalisation des documents et dossiers rendus publics. L'approche environnementale de l'urbanisme est par ailleurs, l'occasion d'infléchir l'économie générale des formes urbaines, par la recherche d'une qualité environnementale globale. Elle nécessite de bien identifier les marges de manœuvre existantes, de réaliser des arbitrages parfois difficiles entre l'amélioration de la gestion environnementale et les aspirations de développement, et d'ouvrir la voie à la mise en œuvre de solutions techniques dont la performance est à mesurer à l'aune de multiples critères.

Les sujets traités par l'AEU :

L'ensemble des sujets traités dans l'AEU a ceci de commun qu'ils interfèrent tous de manière directe ou indirecte, avec l'économie générale des formes urbaines et la qualité paysagère des projets.

Les thématiques suivantes devront être abordées (liste non exhaustive) :

- La lutte contre le changement climatique et l'effet de serre, la préservation des ressources énergétiques :
 - La gestion de l'énergie dans la conception du projet / les choix énergétiques
 - La gestion de l'énergie dans les bâtiments
 - L'ambiance lumineuse
 - La gestion des déplacements
- La préservation des ressources naturelles (espace, biodiversité, eau, matériaux)

- La consommation d'espace
- La biodiversité
- La gestion durable de l'eau
- La gestion durable des matériaux et des ressources naturelles
- L'accessibilité à des services et à des équipements de qualité
- La qualité des bâtiments, des logements et des espaces privés
- La qualité des espaces publics
- Sécurité, risques, santé et réduction des nuisances (sites pollués, bruit, etc...)

L'AEU sera une prestation d'aide à la décision qui consistera à analyser le projet sous un angle environnemental et énergétique, de manière globale et transversale.

Cette approche environnementale permettra :

- d'identifier les potentialités et les contraintes de la zone d'étude sur les plans énergétiques et environnementaux
- d'analyser les impacts énergétiques et environnementaux liés au projet
- de définir des objectifs et des préconisations pour le projet
- de faire des choix d'aménagement
- d'intégrer ces choix dans les documents réglementaires et dans les documents contractuels
- de suivre leur application par la mise en place de tableaux de bord

2.2. Les éléments « variables » constituant les autres volets de la démarche de Développement Durable souhaitée dans les projets soutenus :

Les différentes thématiques exposées ci-dessus doivent être illustrées dans les opérations candidates, mais certaines thématiques peuvent être plus développées que d'autres selon les besoins recensés et les enjeux propres à chaque projet.

- **Approche intergénérationnelle** : répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel,
- Favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,
- Favoriser les relations avec le tissu existant (conception des espaces publics contribuant à structurer la vie collective)
- **Eviter la consommation d'espace et optimiser le foncier**, en valorisant des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, ou en optimisant les densités par îlot,
- **Favoriser une mixité des fonctions** : habitat, équipements, commerces, services de proximité, espaces publics...
- **Répondre à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR)** en intégrant toute la chaîne de déplacement de la PMR, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes pour PMR de type Ti'Hammeau.
- Respecter un principe de **continuité urbaine** : renouvellement, comblement de dents creuses, greffe de village.
- **Opérationnalité du projet** : proposer des montages permettant la sortie d'opérations à court terme.

• **Stade d'avancement des projets** : ceux-ci pourront être à divers stades d'avancement des études préalables mais devront bénéficier, à minima, d'une faisabilité financière, juridique et technique établie et validée par les partenaires.

3 Présentation des dossiers

Les candidats devront faire parvenir un dossier complet avant la date officielle de clôture à :

Monsieur le Président du Conseil Général du Bas-Rhin
Pôle Aménagement du territoire
Direction de l'Habitat et de l'aménagement durable
Place du Quartier Blanc
67964 STRASBOURG Cedex 9

La date limite de dépôt des dossiers sera le 1^{er} juin 2013.

Les dossiers incomplets ou arrivés après cette date ne seront pas examinés.

Les dossiers pré sélectionnés feront l'objet d'une présentation à une commission ad hoc puis les porteurs de projets seront informés de la décision prise par la commission permanente du Conseil Général.

Pour chaque dossier, il conviendra de joindre obligatoirement :

- une lettre de candidature : ce courrier, rédigé à l'attention du Président du Conseil Général
- un plan de situation générale (1/25 000) et un plan du projet à l'échelle cadastrale (1/5000),
- une note synthétique de présentation du projet (10 pages maximum format A4) qui devra définir les caractéristiques de l'opération : les objectifs de l'opération, la maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre et les éventuels partenariats, la procédure (ZAC, lotissement, PAE, ...), l'insertion urbaine et paysagère du projet, la situation juridique des terrains (propriété acquise ou modalités d'acquisition), la compatibilité avec les documents d'urbanisme (dont le SCoT), la densité urbaine des quartiers adjacents et enfin les modalités d'association du Département.
- une fiche de synthèse : la fiche de présentation de l'opération dûment renseignée
- la programmation de l'opération : le nombre et la répartition des logements par typologie (individuel, collectif, mixte, taille des logements) et par conditions d'accès (accession libre et sociale, locatif libre, social et très social), les publics visés, l'état des réflexions en matière de logements accessibles au public handicapé, le programme des aménagements (en précisant les surfaces affectées par type d'usage), les coefficients de densité urbaine (global et par îlot, le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération.
- le plan prévisionnel de financement : montage juridique et financier, prix de sortie, objectifs en matière de coût des loyers ou de prix de vente par m² de SHON ;
- le plan masse du projet et tous documents (dessins, photographies ou montages) permettant au jury d'apprécier l'insertion urbaine, les modalités d'organisation de la desserte et des déplacements (notamment les mesures en faveur des modes de déplacements doux), le traitement des espaces publics et enfin la qualité architecturale, environnementale et paysagère.
- la délibération de la commune ou communauté de communes candidate approuvant le projet soumis au Département et autorisant son représentant à solliciter l'aide du Département ainsi que toute autre délibération afférente au projet.

Les propositions seront remises en un exemplaire papier ainsi qu'en version numérique sur CD Rom.

4 Modalités de sélection des projets

Les projets seront instruits par la Direction de l'Habitat et de l'Aménagement durable au sein du Pôle Aménagement du territoire du Conseil Général du Bas-Rhin. Ils seront ensuite examinés par un jury composé d'élus départementaux et de personnes qualifiées en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ce jury sera amené à donner un avis qui sera transmis, pour décision, à la Commission Permanente du Conseil Général.

Chaque projet sera aidé au titre du dispositif « Quartier Plus 67 » après décision de la commission permanente du Conseil Général, sous réserve de l'inscription préalable des crédits au budget, et avis du jury mentionné à l'article 4 du présent appel à projets.

Les critères d'évaluation

- 1- respect des éléments « invariants » imposés à chaque opération (cf. 2.1)
- 2- Les « variables » de l'opération correspondant à des réponses apportées spécifiquement en matière :
 - **d'approche intergénérationnelle :**
 - o typologie d'habitat en cohérence avec les services existants ou à créer, plus-value de l'opération en termes de parcours résidentiel pour les habitants de la commune,
 - o quel choix d'aménagement ou de programme permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles ?
 - **d'accroche urbaine et d'optimisation du foncier :** pertinence de la localisation et de l'organisation urbaine, valorisation des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, optimisation des densités par îlot, qualité des articulations avec les espaces publics, règle de continuité urbaine,
 - **de mixité des fonctions :** habitat, activités économiques, services de proximité, éléments de centralité urbaine (équipement public structurant, espace public de qualité) commerces et services de proximité...
 - **de diversité des formes d'habitat et mixité sociale :** part de logements à caractère social (locatif ou accession), typologie des logements (collectifs, maisons de ville, résidences), objectif en matière de coût des loyers ou de prix de vente au m²,
 - **de réponse à la problématique d'accessibilité** des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la PMR, voire de réponse particulière pour des besoins en résidence-services de type Ti'Hameau,
 - **d'opérationnalité du projet :** distinguer la ou les tranche(s) opérationnelle(s) qui pourraient être mise(s) en œuvre à court terme,
 - **de réalité économique de l'opération :** une attention particulière sera apportée au montage de l'opération, à savoir :
 - o le phasage,
 - o le budget prévisionnel de l'opération faisant apparaître clairement le prix de sortie proposé au regard des choix faits en matière d'accessibilité sociale et d'exigence environnementale. Les prix de sortie envisagés pour les logements devront être précisés:
 - pour l'accession libre,
 - pour l'accession sociale,
 - pour le locatif privé,
 - pour le locatif HLM,
 - éventuellement pour les « produits spécifiques » de type résidence-sénior, résidence junior ou résidence de type Ti'Hameau.

Le Département veillera à ce que les opérations retenues soient cohérentes avec les priorités de développement ou d'aménagement définies à l'échelon des SCoTs.

5 Les conditions de financement du Département pour les EPCI ou les communes

La dotation sera attribuée en fonction de la cohérence de la qualité et de l'exemplarité du projet au regard des critères d'évaluation définis.

Les dossiers retenus dans le cadre du présent appel d'offres sont hors enveloppe retenue dans le cadre du contrat de territoire.

6 Versement des aides du Conseil Général aux communes ou EPCI

Le soutien financier du Département sera conditionné par la signature et le respect d'une convention opérationnelle calée sur la durée prévisionnelle de l'opération (durée maximale de 15 ans) et qui précisera les engagements des parties.

Le versement des aides sera soumis au respect de cette convention.

• Aide aux études de faisabilité

La subvention pour les études de faisabilité à hauteur de 50% du coût HT est plafonnée à 80 000 €. Elle sera versée uniquement en cas de décision favorable à la poursuite de l'opération en « Quartier Plus 67 ».

Un premier versement de 50% de la subvention sera établi sur présentation des factures. Le solde (50%) est conditionné à l'établissement du bilan prévisionnel (après vérification de la prise en compte de la part de 50% de logements aidés et du respect du plafond de cession de la charge foncière à hauteur de 100 ou 150 €/m² de SHON pour respectivement la zone bêta et la zone alpha).

Dans le cas où, au terme des études de faisabilité, la commune ne poursuivrait pas l'opération en « Quartier plus 67 », le Département ramènera son taux maximum de subvention de 50 % à 25 % des coûts HT d'étude de faisabilité et d'aide à la décision, sur présentation des factures.

Le non respect constaté de la convention ou l'inadéquation entre l'opération subventionnée et les réalisations effectives, entraîneront l'annulation du contrat et le remboursement des sommes versées.

Le Département s'engage pour sa part à communiquer sur les projets retenus afin d'organiser des retours d'expériences et des actions démonstratives et pédagogiques autour des opérations retenues.

• Co-financement du déficit éventuel de l'opération

Le Département sera associé à l'élaboration du bilan prévisionnel et de son suivi durant toute la durée de l'opération.

En cas de déficit constaté de l'opération, le Département pourra être co-financeur de ce déficit, en prenant à sa charge 50% du déficit créé par la vente à prix réduit (plafonnée à 100 ou 150€/m² de SHON selon la zone) à un opérateur HLM de la charge foncière déterminée par rapport à son coût de revient HT pour la création de logements en PLUS et/ou PLAI. Pour les opérations de réhabilitation au sein des « QUARTIER PLUS 67 », le co-financement est plafonné à 9 000 € par logement créé.

Le versement s'effectuera au vu du bilan opérationnel en vigueur et sur justificatif du prix de vente effectif aux opérateurs de logements aidés.

• Soutien à la production de logements en accession sociale dans les opérations « Quartier Plus 67 »

Le dispositif Quartier Plus 67 prévoit que 20% des logements soient produits pour être vendus en accession aidée à des ménages modestes. Pour les opérations **QUARTIER PLUS 67**, le Département apporte une aide aux ménages relevant des plafonds du PSLA (prêt social de location-accession). :

- 3 000 € pour un ménage primo-accédant de 3 personnes et moins,
- 4 000 € pour un ménage de 4 personnes et plus.

Le ménage devra s'engager à habiter le logement au moins 5 ans sauf en cas d'accident de la vie ou de mutation professionnelle. Une convention tripartite entre le Conseil Général, la commune et le ménage devra être signée. Cette convention spécifique sera annexée à la convention cadre signée entre le Département et la commune lauréate « QUARTIER PLUS 67 ».

Le soutien financier apporté aux futurs acquéreurs se fera dans le cadre de l'aide plafond apportée à chaque projet, soit 500 000 € par projet lauréat « QUARTIER PLUS 67 ».

7 Renseignements complémentaires :

Contact :

Mme Frédérique BERTHAUD

Pôle Aménagement du Territoire

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Hôtel du Département

Place du Quartier Blanc

67964 STRASBOURG cedex 9

Tél : 03 88 76 60 65

Fax : 03 88 76 68 76

Courriel : frederique.berthaud@cg67.fr

Appel à Projet « QUARTIER PLUS 67 » 2013

Fiche de synthèse

Commune :		Contact :		
Nom de l'opération :				
1. Eléments invariants	Pilotage de l'opération	Maîtrise d'ouvrage		
		Maîtrise d'ouvrage concédée		
		Si oui, nom du concessionnaire		
		Autre (à préciser : conduite d'opération, mandat, etc...)		
		AMO Approche Environnementale de l'Urbanisme		
		Autres AMO (à préciser)		
		Maîtrise d'œuvre		
	Programme prévisionnel		Nombre	%
		Programme prévisionnel de logements aidés	 (minimum 50%)
		Dont locatif social PLUS / PLAI		
		Dont accession sociale à la propriété		
		Dont logements privés collectifs		
		Dont logements privés en lots individuels		
		Autres éléments de programme : - équipements publics - activités / commerces	<i>(surface prévisionnelle)</i>	<i>(% par rapport à la surface cessible totale)</i>
		Aménagements extérieurs	<i>(surface prévisionnelle)</i>	<i>(% par rapport à la surface cessible totale)</i>

1. Eléments invariants	Eléments financiers prévisionnels	Emprise au sol de l'opération	(surface prévisionnelle)	(% par rapport à la surface cessible totale)
		Coût d'acquisition du foncier		
		Coût des aménagements		
		Coût des équipements publics éventuels		
		Surfaces cessibles (en SHON et en m ² au sol)		
		Prix de vente envisagé pour le locatif aidé (€/m ² HT de SHON)		
		Prix de vente envisagé pour l'accession aidé (€/m ² HT de SHON ou m ² de terrain)		
		Prix de vente envisagé pour le locatif libre (€/m ² de SHON)		
		Prix de vente pour l'accession en collectif (€/m ² de SHON)		
		Prix de vente envisagé pour les lots individuels (€/m ² ou €/are)		
		Partenariat mobilisé	Structures - - - - - ...	Objet du partenariat - - - - ...
		Formes d'habitat envisagé	Typologie envisagée	
	Modalités d'association du département du Bas-Rhin			

2. Les variables de chaque opération	Approche intergénérationnelle	Description courte des éléments visant à offrir un parcours résidentiel	
		Eléments de conception favorisant la vie collective	
		Résidence Senior Résidence Junior Autre produit spécifique envisagé ?	
		Eléments visant à faciliter les relations de bon voisinage	
	Optimisation du foncier et du patrimoine	Densité (COS global et COS par îlot)	
		Part des espaces publics (%) : - par rapport au périmètre global - par rapport aux surfaces cessibles	
		Eléments patrimoniaux valorisés	
	Intégration des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap	Description courte des actions envisagées pour répondre à la problématique d'accessibilité	
		Volonté ou non de développer un programme spécifique de logements autonomes pour PMR	
	Opérationnalité du projet	Date des premières livraisons envisagées	
		Rythme de vente envisagé pour les logements (nombre de logements vendus / an)	
		Durée prévisionnelle de l'opération	

ANNEXE 2

CRITERES DE SELECTION « QUARTIER PLUS 67 »



APPEL A PROJET QUARTIER PLUS 67

Pôle Aménagement du Territoire – Direction Habitat

Grille d'analyse en vue de la labellisation des opérations

NOM DE L'OPERATION

Nom de la commune :

QUARTIER PLUS 67 - Liste des critères d'analyse des opérations Quartier Plus 67 (intégrant les critères AEU précisés dans l'AAP 2012)

1. Montage

- 1.1. maîtrise d'ouvrage publique
- 1.2. fait appel à une AMO
- 1.3. fait appel à une AMO AEU
- 1.4. fait appel à une AMO Energétique
- 1.5. sollicite un concessionnaire
- 1.6. association du département comme partenaire
- 1.7. mode opératoire validé
- 1.8. gouvernance : mise en place d'instances de décision (comité de pilotage, association des partenaires, etc...)

2. Respect des 4 étapes de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

- 2.1. analyse des enjeux environnementaux locaux
- 2.2. définition des objectifs environnementaux et des principes d'aménagement
- 2.3. intégration de clauses environnementales dans les documents contractuels (Dossier de ZAC, Permis d'Aménager, autres)
- 2.4. mesures prises pour suivre l'application des préconisations environnementales (cahier des charges de cession aménageur, opérateur)

3. Critères invariants et obligatoires

- 3.1. adéquation de l'opération avec les priorités de développement définies par le SCOT
- 3.2. respect des 50% du programme en logement aidés (30% minimum locatif aidé PLUS, PLAI, 20% minimum accession sociale)
- 3.3. mixité sociale de l'opération (mixité des statuts des logements)
- 3.4. mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements / espaces publics)
- 3.5. mixité en matière de forme urbaine

3.6. mixité en matière de densité

3.7. élaboration de cahiers de charges de cession de terrain (proposition d'un cahier des charges type)

3.8. respect du prix de vente plafond pour le locatif social (Surface de plancher à 100€ ou 150€/m²)

3.9. production d'un bilan prévisionnel avec l'ensemble des dépenses et des recettes

4. Critères variables (autres volets de la démarche de développement durable souhaitée pour les Quartier Plus 67)

- 4.1. prise en compte des parcours résidentiels des habitants
- 4.2. intervention en faveur du lien social
- 4.3. conception des espaces publics visant des lieux de vie collective
- 4.4. optimisation du foncier / limitation de la consommation de l'espace / valorisation de l'espace naturel et l'espace public
- 4.5. prise en compte à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite dans les logements
- 4.6. prise en compte à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite dans l'aménagement (assurer la continuité des parcours)
- 4.7. Continuité urbaine de l'opération avec le tissu existant (« accroche » urbaine et fonctionnelle / liens avec les services et commerces existants)

5. Déplacements / stationnement

- 5.1. transport en commun (mode de déplacement alternatif)
- 5.2. modes doux (cheminements piétons cycles, parking vélo, y c. à la parcelle)
- 5.3. diminuer les distances des déplacements voitures
- 5.4. réflexion sur le co-voiturage
- 5.5. réflexion sur les déplacements des PMR
- 5.6. optimisation des surfaces de stationnement

6. Opérationnalité du projet

- 6.1. programmation d'une tranche opérationnelle à court terme
- 6.2. choix de l'aménageur éventuel
- 6.3. choix des bailleurs sociaux déjà établis
- 6.4. choix des opérateurs privés déjà établis
- 6.5. état d'avancement de la concertation autour du projet
- 6.6. présentation d'un calendrier prévisionnel de l'opération

7. Volet spécifique de l'approche intergénérationnelle et citoyenne

- 7.1. création d'une typologie d'habitat en cohérence avec les services existants ou à créer
- 7.2. proposition visant de faire vivre "en bon voisinage" différentes catégories sociales (animation, création de lieux de rencontre)
- 7.3. modalités pour garantir la mise en œuvre
- 7.4. actions citoyennes favorisant le lien social et la qualité du cadre de vie

8. Biodiversité et paysage

- 8.1. respect des trames vertes/bleues ou zones écologiques à préserver/ respect des corridors écologiques (continuités écologiques)
- 8.2. conservation d'espèces végétales ou animales existantes
- 8.3. maintien de la biodiversité des espaces publics
- 8.4. choix d'essences locales variées
- 8.5. introduction de pratiques favorisant la biodiversité (ruches, gestion des espaces publics « zéro pesticide »)

9. Eau

- 9.1. gestion des eaux pluviales (précision sur les techniques de rétention utilisées)
- 9.2. gestion des eaux pluviales
- 9.3. récupération des eaux de pluies / création de marres
- 9.4. prise en compte dans les documents contractuels (cahier des charges de cession)

10. Energie

- 10.1. prise en compte de l'orientation des parcelles
- 10.2. prise en compte de l'orientation des bâtiments
- 10.3. aménagement des espaces optimisés, réflexion sur la compacité des bâtiments/maisons accolées, y compris réflexion sur la réalisation de bâtiments passifs
- 10.4. intervention en matière d'éclairage public
- 10.5. toitures végétalisées pour les nouveaux bâtiments : autorisation dans les documents réglementaires (PLU, Règlement de lotissement, cahier des charges de cession)

11. Déchets

- 11.1. valorisation des déchets au stade du chantier (« chantier propre »)
- 11.2. favorisation du tri et de la collecte des déchets ménagers (emplacement commun réservé à la collecte, action de sensibilisation au tri)
- 11.3. réflexion et/ou mise en œuvre du compostage à la parcelle (y compris en immeuble collectif)

12. Qualité et précision des documents remis

- 12.1. note synthétique de présentation
- 12.2. fiche de synthèse
- 12.3. précision du programme de l'opération
- 12.4. précision du bilan prévisionnel de financement
- 12.5. plan masse du projet et tout autre document cartographique permettant une bonne lecture et une bonne compréhension
- 12.6. documents contractuels : élaboration des conventions de concession, cahiers des charges de cession de terrain, autre...
- 12.7. élaboration des documents réglementaires spécifiques à l'opération (ex : modification du règlement du PLU sur la zone de u projet)
- 12.8. délibération de la collectivité approuvant le projet soumis au département

ANNEXE 3

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

ZAC Thurot

Désignation du maître d'œuvre	mai 2013
Approbation du dossier de réalisation de ZAC	17 novembre 2014
Dossier loi sur l'eau	en cours d'instruction
Désignation des constructeurs	2 ^{ème} semestre 2015
Début des travaux de viabilisation	1 ^{er} trimestre 2015
Dépôt des 1 ^{ers} permis de construire	1 ^{er} semestre 2016
Construction des 1 ^{ers} logements	Fin 2016
Livraison des 1 ^{ers} logements	2017
Livraison des derniers logements	2024

ANNEXE 4

CONVENTION TRIPARTITE EN MATIERE D'ACCESSION SOCIALE DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DEPARTEMENTAL « QUARTIER PLUS 67 »

**CONVENTION TRIPARTITE EN MATIERE D'ACCESSION SOCIALE DANS LE CADRE DU
DISPOSITIF DEPARTEMENTAL
« QUARTIER PLUS 67 »**

Entre :

Le Département du Bas-Rhin, représenté par le Président du Conseil Général, agissant en exécution des délibérations du Conseil Général des 13 et 14 décembre 1993, des 15 et 16 décembre 2003, des 7 et 8 novembre 2005 modifiées et 20 mars 2008;

et

la commune de dénommée ci-après la commune, représenté par son Maire, Monsieur (Madame).....

et

Monsieur et Madame demeurant à ci-après désignés les bénéficiaires.

VU :

- Le code général des collectivités territoriales ;
- le code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles R. 331-1 à R331-16 et R. 331-24 à R331-28 ainsi que les textes réglementaires pris pour leur application ;
- La loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 10 ;
- Le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- La délibération du Conseil Général lors de sa réunion du 10 décembre 2012 concernant la création d'une aide à l'accession sociale dans les quartiers plus 67 ;
- La délibération de la commission permanente du Conseil Général du 4 mars 2013 adoptant le modèle de convention avec les particuliers

Article 1^{er} : Objet de la convention

Monsieur et Madameont obtenu, en date du (CP d'attribution de la subvention), une décision d'attribution de subvention d'un montant de € pour la construction d'un logement au sein de l'opération labélisée Quartier Plus 67 à (commune), dénommée (nom de l'opération), au titre de l'accession sociale à la propriété pour les primo-accédants.

Pour mémoire, cette subvention est versée aux primo-accédants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du PSLA (prêt social de location-accession), uniquement au sein des opérations labélisées « Quartier Plus 67 ». La subvention est de 3 000 € par logement pour un ménage comprenant 3 personnes ou moins, et de 4 000€ par logement pour un ménage de 4 personnes et plus.

Article 2 : Engagement des parties

Le Département attribue aux bénéficiaires du logement en accession aidée, une subvention de €.

La commune certifie que le logement concerné se situe bien dans l'opération Quartier Plus 67 et qu'il fait partie du programme prévisionnel validé dans la convention cadre « Quartier Plus 67 » entre la commune et le Département du Bas-Rhin.

Monsieur et Madame..... s'engagent à utiliser l'intégralité de la subvention pour mener à bien le projet décrit dans l'article 1^{er} précité et à occuper le logement à titre de résidence principale au moins 5 ans, sauf accident de la vie ou de mutation professionnelle impliquant un éloignement supérieur à 70 km. En cas de non-respect de cette obligation, ils s'engagent à rembourser cette subvention sur la base d'un cinquième par année où ils n'occuperont pas le logement comme résidence principale.

Article 3 : Modalités de versement de la subvention

La subvention départementale sera versée sur le compte bancaire des intéressés sur présentation :

- 1 La copie du contrat d'achat du bien dans le site « quartier plus 67 »
- 2 Le plan de financement définitif de l'opération d'accession sociale à la propriété
- 3 Un justificatif de déblocage de fonds au vu de l'avancement des travaux supérieur au montant de la subvention
- 4 Un RIB ou RIP du demandeur

Article 4 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter de sa signature. Elle pourra prendre fin de façon anticipée à la date de paiement de la subvention par le Département.

La présente convention est établie en trois exemplaires originaux qui seront remis à chaque partie signataire.

Pour les
bénéficiaires

Pour la commune
Le Maire

Fait à Strasbourg, le
Pour le Département
Le Président du Conseil Général