



Commission des équipements et de l'aménagement durable

1321 - Intervention sur le foncier

Convention financière Quartier Plus 67 entre le Département et la commune de Haguenau au titre du Quartier Thurot

Rapport n° CP/2014/810

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne l'adoption de la convention à venir entre le Département et la commune de Haguenau pour son opération labélisée Quartier Plus 67 dénommée Quartier Thurot.

Cette convention reprend le modèle de convention-cadre Quartier Plus 67 validé par la commission permanente du 4 mars 2013.

Elle définit les modalités d'intervention du Département pour l'opération.

Lors de sa réunion du 26 octobre 2009, le Conseil Général a mis en place le dispositif des Quartier Plus 67, outil permettant de produire à un prix accessible du logement locatif de qualité en lien avec les orientations du plan départemental de l'habitat (PDH).

La commission du 3 décembre 2012 a validé la proposition de labélisation des quatre premières opérations :

- Haguenau : ZAC Thurot
- Brumath : ZAC de la scierie
- Duppigheim : Site du Dorfgraben
- Oberhoffen-sur-Moder : Lotissement Les Binsen.

Depuis la commission permanente du 3 décembre 2013, un nouveau projet a été labélisé, le Quartier Plus 67 de la commune de Woerth.

Le dispositif compte également à ce jour huit projets présélectionnés qui seront soumis à labélisation au cours de l'année 2015 : Adamswiller, Soultz-sous-Forêts, Wingen, Wangen, Duttlenheim, Schirmeck, La Broque et Mackenheim.

L'appel à projets 2014 a été lancé en juillet dernier, les communes ayant jusqu'au 15 décembre 2014 pour soumettre leur candidature.

1. 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 veut également **accompagner et soutenir les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durables.**

Pour être éligibles au dispositif Quartier Plus 67, les opérations doivent répondre à un certain nombre de critères invariants :

- Opération cohérente avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs (schémas de cohérence territoriale)
- 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 cas, 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 (Prêt locatif à usage social) / PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), 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 Surface de Plancher en zone Alpha
 - 100 € / m² Surface de Plancher en zone Béta
- Dimension pédagogique : l'opération doit être perçue comme une opération phare et reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- Approche environnementale : Respecter des critères de développement durable dans le cadre d'une Approche environnementale de l'urbanisme (AEU), 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'opérations à court terme,
 - éviter 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 mobilité réduite (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacements 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,
 - intégrer les préoccupations environnementales : Haute qualité environnementale dans les bâtiments, intégration paysagère, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau, des déchets...

2. Rappel des modalités d'intervention du Quartier Plus 67

Le Département intervient à plusieurs niveaux :

- au stade des études préalables et pré-opérationnelles (toutes opérations) : 50% du coût HT plafonné à 80 000 € par opération de Quartier plus 67,
- au vu du bilan financier : Co portage de l'éventuel déficit foncier à hauteur de 50 % dans la limite de 500 000 € par Quartier plus 67,
- auprès des primo accédants pour la construction d'un logement au sein de l'opération labélisée Quartier Plus 67 : Subvention forfaitaire dont le montant dépend de la taille du ménage (3 000 € ou 4 000 € par logement).

3. Propositions de convention.

Il s'agit aujourd'hui de formaliser les modalités d'intervention financière du Département dans le cadre du dispositif Quartier Plus 67 pour l'opération labélisée de Haguenau, sur la base de la convention-cadre Quartier Plus 67 validée par la commission permanente du 4 mars 2013.

La caserne Thurot est une friche militaire de 11 hectares en lisière du centre-ville et à 5 minutes de la gare SNCF de Haguenau. L'opération vise à 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.

Ce morceau de ville accueillera près de **800 logements, dont 244 logements locatifs aidés et 160 logements en accession à la propriété.** Parmi eux :

- **une résidence junior dans laquelle sont en cours de construction 94 logements à loyer très modéré** pour des jeunes en début de parcours professionnel qui pourront ainsi accéder à un logement meublé avec des services pour une nuit, une semaine, un mois, un semestre ou plus,
- **21 logements adaptés aux séniors.**

En plus de ces logements, l'opération **prévoit des commerces de proximité.** Le **projet intègre également un pôle d'équipements** : le Palais de justice de Haguenau, un groupe scolaire avec un gymnase ouvert au public, un parking silo, les locaux de la mission locale, Pôle emploi. IL est également prévu la réhabilitation du mess des officiers.

Animé tout au long par une concertation très participative, le projet est accompagné par une solide équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui est aux côtés de la Ville durant les diverses consultations de prestataires spécialisés de l'urbanisme, de l'énergie, de la réhabilitation, du paysage, de l'immobilier, de l'environnement.

Dans le cadre de la labélisation Quartier Plus 67 de cette opération, **le Département interviendra à hauteur d'au maximum 500 000 €**, au titre du co-financement du déficit foncier, conformément au bilan prévisionnel d'aménagement.

Cette convention est établie sur la base de la convention-type adoptée le 5 mars 2013.

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

La commission permanente du Conseil Général du Bas-Rhin, statuant par délégation et sur proposition de son président, approuve la convention Quartier Plus 67 à intervenir entre la Ville de Haguenau et le Département, pour l'opération labélisée Quartier Plus 67 dénommée Quartier Thurot à Haguenau.

Elle autorise son président à signer cette convention, conjointement avec le maire de Haguenau.

Strasbourg, le 18/11/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

Guy-Dominique KENNEL