



PDH- convention financière Quartier plus 67 avec la commune de Haguenau concernant le quartier Thurot

Rapport n° CP/2016/19

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne la validation de la convention financière du Quartier Plus 67 de la commune de Haguenau. Elle définit les modalités de l'intervention financière du Département du Bas-Rhin en faveur de la commune de HAGUENAU, pour le soutien au projet de renouvellement urbain de l'opération dénommée ZAC de l'Eco-quartier Thurot à HAGUENAU.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la labélisation de cette opération au titre du dispositif Quartier Plus 67, initié par le Plan Départemental de l'Habitat.

1. Rappel des principes du « Quartier Plus 67 »

Le dispositif QUARTIER PLUS 67 vise à la production d'un foncier « accessible » aux bailleurs HLM pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et à favoriser l'émergence d'une part d'accession sociale à la propriété.

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 durable.

Pour être éligibles au dispositif QUARTIER PLUS 67, les opérations doivent notamment 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 30 % de logements aidés agréés ; ainsi que 20 % de logements en primo accession bénéficiant des aides de l'Etat, le reste relève de logements en promotion, en accession à la propriété, etc.
- 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 :
 - 190 € / m² de surface de plancher en zone Alpha (zone de loyers élevés située sur une large couronne autour de l'Eurométropole et allant jusqu'aux Communautés de Communes de Saverne et Wasselonne) ;

- 140 € / m² de surface de plancher 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 vallée de la Bruche).
- Dimension pédagogique : l'opération devra être perçue comme opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- Approche environnementale : respecter les 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 mobilité réduite (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement
 - 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

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

Le Département peut intervenir :

- Au stade des études préalables et pré-opérationnelles, à hauteur de 50% du coût HT, la subvention étant plafonnée à 80 000 € pour l'opération de Quartier Plus 67.
- Au vu du bilan financier, par le co-portage de l'éventuel déficit foncier, à hauteur de 50 %, la subvention étant plafonnée à 500 000 € pour l'opération de Quartier Plus 67.

La démarche Quartier Plus 67 démontre que malgré un foncier disponible de plus en plus contraint, il est possible de créer du foncier accessible financièrement pour la réalisation de logements aidés.

Au total, ce sont 17 opérations qui sont inscrites dans le dispositif Quartier Plus 67, à des stades d'avancement différents :

- 5 opérations sont labellisées : Haguenau, Brumath, Oberhoffen-sur-Moder, Woerth, Schweighouse sur Moder et Duppigheim ;
- 7 opérations sont pré-labellisées : Adamswiller, Mackenheim, Wingen, Wangen, Soultz-Sous-Forêts, la Broque et Schirmeck ;
- 4 communes ont candidaté dans le cadre de l'appel à projets 2014 : Andlau, Salenthal, Dossenheim-sur-Zinsel et Roeschwoog.

L'ensemble de ces opérations représentent 2 148 logements au total dont 712 logements locatifs aidés.

3. 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 Gare 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 acquise 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 éco-quartier 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 Concerté) de l'Eco-quartier Thurot 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 autres :

- Une Résidence Junior au sein d'une opération de réhabilitation et comprenant 104 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) 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.

Le programme est notamment composé de 30 % de logements locatifs aidés agréés soit environ 210 logements (dont 104 logements de la Résidence Junior réalisés par Batigère), et 20 % de logements en accession pour les primo-accédants, aidée par l'Etat.

Le Quartier Plus 67 Thurot a une spécificité parmi les autres sites labellisés par le Conseil Départemental 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 de la ville de Haguenau, 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.

Suite à la labélisation du projet par la commission permanente du Conseil Départemental, j'ai l'honneur de vous soumettre le texte de la convention qui définit les modalités de l'intervention financière du Département du Bas-Rhin en faveur de la commune de Haguenau, pour le soutien au projet de renouvellement urbain de l'opération dénommée Ecoquartier Thurot.

La convention est conforme au modèle-type adopté en 2013.

La Commission territoriale du territoire Nord a émis un avis favorable sur le projet de convention.

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 la convention financière avec la commune de Haguenau, concernant la mise en œuvre de l'opération de l'écoquartier Thurot à Haguenau, labellisée dans le cadre du dispositif départemental Quartier Plus 67 .*
- *autorise son président à signer cette convention financière.*

Strasbourg, le 21/12/15

Le Président,



Frédéric BIERRY