

## Haguenau

# Le quartier des Pins termine sa mue et s'ouvre aux propriétaires

Dernière touche dans le dossier de réhabilitation du quartier des Pins, un immeuble de 16 appartements et quatre maisons sont sortis de terre récemment. L'objectif est de proposer ces biens à la vente, par le biais d'un dispositif d'aide à l'accession à la propriété.

Élise Baumann – 29 nov. 2023 à 18:00 – Temps de lecture : 3 min



Un immeuble de 16 appartements, qui vont de 40 m<sup>2</sup> à environ 100 m<sup>2</sup>, est en cours de construction. La fin du chantier est prévue pour le printemps 2024. Photo Élise Baumann

Tout Haguenovien qui a arpenté récemment les rues du quartier des Pins a pu se rendre compte des changements qui s'y sont fait jour depuis 2019. En quelques années, et après l'investissement par Opus 67 (devenu depuis Alsace Habitat) de près de 11 millions d'euros, ce bout de ville a complètement changé de visage. « L'objectif était de redonner une nouvelle image du quartier. Et ça fonctionne plutôt bien aujourd'hui, nous avons de bons retours des locataires », résume Freddy Zimmermann, chez Alsace Habitat.

## Aider l'achat immobilier avec l'accession sociale à la propriété

Pour la nouvelle image, c'est réussi. Pourtant, tout n'est pas encore terminé dans les quelques rues qui constituent les Pins : les outils et les allers-retours des artisans font encore entendre leur ballet à côté de l'aire de jeux. Depuis septembre 2022, un petit immeuble de trois niveaux et quatre maisons accolées, qui composeront l'ensemble « Le Concerto », sont en cours de construction par Pierres et territoires et Heria, filiales de Procvivis Alsace. Avec une particularité : ces biens ne sont pas à louer, mais à vendre.

Alsace Habitat et la Ville voudraient y favoriser l'achat immobilier par des familles de la classe moyenne, par le biais de l'accession sociale à la propriété. « L'idée est de permettre à de jeunes couples d'acheter un bien à un prix plus faible que celui du marché », poursuit Freddy Zimmermann.

Cet outil prévoit que les biens soient vendus avec une TVA réduite, à 5,5 %, à des ménages dont les revenus sont plafonnés. De même, les prix de vente sont contenus grâce à une attention particulière portée à la maîtrise des coûts lors de la construction, explique Valérie Ly Van Manh, responsable de la communication de Procvivis Alsace. Les montants doivent de toute façon respecter un plafond, puisque le quartier des Pins est un « quartier prioritaire de la Ville » : en zone B1 (une classification que Haguenau a rejointe en octobre), le prix au m<sup>2</sup> de surface utile (qui comprend la zone habitable et une partie des annexes) ne peut ainsi dépasser 3 368 euros HT.



01 / 05

À ce jour, quasiment tous les appartements sont vendus, majoritairement à des jeunes gens de moins de 40 ans. Document RLI infographie



02 / 05

"Tous les logements ont un rez-de-jardin, un balcon ou une terrasse", explique Valérie Ly Van Manh, responsable communication pour Procivis Alsace. Document RLI infographie



03 / 05

L'objectif de ce programme "Le Concerto" est de favoriser l'accès à la propriété via un taux de TVA réduit et des coûts de construction bas. Sans rogner sur la qualité, affirme Procivis Alsace. Photo Élise Baumann



04 / 05

Quatre maisons sont en construction depuis septembre 2022 dans un coin du quartier. Photo Élise Baumann



05 / 05

Des garages sont également prévus pour les futurs habitants. Photo Élise Baumann

Sur ce programme, qui prévoit la construction de 16 appartements de 45 m<sup>2</sup> à 105 m<sup>2</sup>, et de quatre maisons de 62 m<sup>2</sup> et 84 m<sup>2</sup> avec un rez-de-jardin, la moyenne du prix de vente au m<sup>2</sup> est de 2 975 euros, « en incluant le stationnement », précise Valérie Ly Van Manh. En comparaison, d'après une estimation du Figaro Immobilier, le prix moyen du neuf à Haguenau au 1<sup>er</sup> octobre 2023 était de 3 694 euros/m<sup>2</sup> ...

**70 000 euros de plus pour un logement similaire**

Une bonne affaire pour Vincent, qui a acheté avec sa compagne un appartement de 80 m<sup>2</sup> avec un jardin de 100 m<sup>2</sup> : « Avec une TVA à 5,5 %, c'est imbattable. Pour un logement similaire [sans accession sociale à la propriété, ndlr], on aurait payé 70 000 euros de plus. Ça aurait été impossible », souligne le jeune homme. Lui et sa compagne travaillent dans le commerce, mais le couple n'a pas d'apport financier. « Vu les taux actuels d'emprunts, sans ce dispositif et avec notre niveau de revenu, on n'aurait pas pu acheter », poursuit Vincent, qui tenait à habiter à Haguenau, « parce que c'est une ville qui n'est ni trop grande, ni trop petite, et où il fait bon vivre ». L'image négative que le quartier pouvait traîner il y a encore quelques années ne l'a pas rebuté, bien au contraire : « On a pu voir son évolution, et c'est assez impressionnant ! », souligne-t-il.

Ce profil d'acheteurs, un jeune couple avec des revenus moyens, c'est pile dans la cible de Pierres et territoires, explique Valérie Ly Van Manh. À ce jour, quasiment tous les biens de l'ensemble « Le Concerto » sont vendus, majoritairement à des vingtenaires ou trentenaires. La fin des travaux est prévue pour mars 2024. Le quartier terminera ainsi sa transformation, laissant derrière lui sa réputation indélicate.