

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 31 mai 2021
N° CP-2021-6-5-13

5^{ème} Commission

Commission de l'insertion, de l'habitat et de la lutte contre la pauvreté

Service instructeur

Service habitat et développement

Service consulté

PDH67 - DÉMARCHE MAISON ALSACIENNE DU 21ÈME SIÈCLE - MISE EN OEUVRE DU PLAN D' ACTIONS POUR L' ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS INSCRITS DANS LE CONCOURS D' IDÉES 2019

Résumé : Le Conseil départemental du Bas-Rhin a décidé, par délibération n° CD/2018/008 du 26 mars 2018 de s'engager dans une démarche opérationnelle d'expérimentation pour concevoir une maison alsacienne insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel, renouvelant les codes locaux.

La démarche Maison Alsacienne du 21ème siècle, qui en résulte, s'appuie sur des objectifs et un plan d'actions validé par le Conseil départemental du 22 juin 2020 (CD/2020/017).

L'un des objectifs stratégiques de ce plan d'action est d'accompagner la réalisation des projets inscrits dans le cadre du concours d'idées Maison Alsacienne du 21ème siècle organisé en 2019, pour faire de ces projets une vitrine de la démarche de co-construction, de l'expérimentation et poursuivre l'engagement de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) dans cette démarche. En complément de la mobilisation de l'ingénierie de la CeA et du réseau d'ingénierie publique pour l'accompagnement de ces projets, il est proposé à la Commission permanente de valider les subventions d'un montant total de 28 625€ pour les études et les termes des conventions financières avec :

- Le bailleur social, Habitat de l'III : convention relative à l'étude prospective sur l'évolution d'un îlot urbain du centre de Blaesheim ;
- La Commune de Siewiller : convention relative aux études pré-opérationnelles réalisées pour une opération mixte en milieu rural à Siewiller ;
- La Commune de Hunsbach : convention relative à l'étude de faisabilité relative à la valorisation d'un patrimoine bâti au cœur du village à Hunsbach.

1. Historique

Le concours d'idées lancé par le Département du Bas-Rhin en 2019 a permis de préfigurer la « Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle ». Ce concours avait pour but de stimuler la recherche et l'expérimentation, d'encourager de nouvelles synergies entre étudiants, concepteurs, collectivités et entreprises, d'inciter à la réflexion sur des thématiques liées aux changements sociaux et à de nouveaux usages.

Ouvert aux architectes, aux étudiants architectes et autres professionnels, il a permis aux équipes de formuler des propositions d'images, de modes constructifs, de structuration de projets, notamment sur la distribution des espaces privatifs et collectifs pour 4 projets situés à Blaesheim, Siewiller, Hunsbach et Matzenheim.

Pour faire de ces projets une vitrine de la démarche de co-construction, de l'expérimentation et poursuivre l'engagement du Département dans la démarche Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle (CD/2020/017), le Conseil départemental du Bas-Rhin a validé la poursuite de l'accompagnement de trois de ces projets, Blaesheim, Siewiller et Hunsbach par la mobilisation de l'ingénierie du Département, aujourd'hui Collectivité européenne d'Alsace (CeA), et du réseau d'ingénierie publique pour la réalisation des études de faisabilité, voire des études pré-opérationnelles des projets engagés par les maîtres d'ouvrage, communes ou particuliers.

Le quatrième projet portant sur la ferme Riehl à Matzenheim et sur la réalisation exclusive de logements a, quant à lui, fait l'objet de financement par le biais de la mobilisation des dispositifs existants, à savoir les aides du Programme d'Intérêt Général (PIG) de l'Agence Nationale d'Habitat (Anah) et du dispositif de Sauvegarde et de Valorisation de l'Habitat Patrimonial, à hauteur de 110 915 € (CP/2018/009 - CP/2020/271 - CP/2020/446).

2. L'inscription des projets dans les objectifs stratégiques de la démarche Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle (MAIs.21)

L'accompagnement proposé par la CeA et son réseau d'ingénierie publique, notamment le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) et le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (PNRVN), dans le cadre de la démarche Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle, a permis d'orienter les projets, en réponse aux propositions faites lors du colloque du 29 octobre 2019 (conférence de Philippe Madec, ateliers et concours d'idées), vers une co-conception du projet, une programmation mixte adaptée au projet de territoire, avec une méthodologie et des outils règlementaires efficaces, en privilégiant la frugalité technique, énergétique, financière au bénéfice de la qualité de vie.

Dans ce cadre, il est important de prendre en compte les conséquences de la crise sanitaire actuelle qui vont influencer sur le contexte économique et sociétal, ainsi que les modes de vie et les attentes de la population.

La suite donnée à ces 4 projets doit être l'occasion de « repenser » la production neuve et en réhabilitation de cette forme d'habitat et de permettre que la préservation et la valorisation du patrimoine traditionnel participent activement à la dynamique de l'économie du territoire alsacien et répondent aux attentes et aux besoins de la population.

Appuyés sur des méthodologies innovantes, expérimentales et territorialisées à l'échelle de l'Alsace, les projets bénéficient de la mise en place d'un groupe projet de type comité de pilotage pour les accompagner et les suivre au sein de la démarche Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle. La co-construction autour de ces projets mobilise une « intelligence collective » opérationnelle, qui relève d'acteurs ayant des rôles, des visions et des ressources variées.

A ce titre et conformément à la décision de l'Assemblée plénière du Département du Bas-Rhin du 22 juin 2020 (CD/2020/017), il est proposé d'attribuer une subvention pour les études préalables aux projets de Blaesheim, de Siewiller et de Hunspach qui s'inscrivent dans les orientations du plan d'action Maison alsacienne du 21^{ème} siècle et de valider les termes des conventions proposées en annexe. Ces projets intègrent la diversité fonctionnelle qui permet le développement de l'habitat, mais aussi le développement de services et de commerces de proximité, d'activités artisanales et économiques.

2.1 Projet de Blaesheim

Dans le cas du projet de Blaesheim, propriété privée appartenant aux frères Farcis-Morgat, une équipe pluridisciplinaire s'est constituée autour du devenir de ce bien, sis 5 rue des Prés, au centre de la Commune et plus spécifiquement au sein de l'îlot situé en face de la Mairie.

Le souhait des propriétaires est de pouvoir s'assurer lors de la transmission de ce tènement foncier, que ses caractéristiques patrimoniales seront conservées, et que son usage futur permettra de redonner vie à ce patrimoine, tout en conservant sa spécificité. Une orientation vers de l'habitat participatif est envisagée, avec l'intégration d'activité et/ou de services.

Pour pouvoir faciliter l'engagement de la Commune dans la réalisation d'un tel projet au centre-bourg, une étude prospective sur l'évolution d'un îlot urbain du centre de Blaesheim objet de la présente convention, a été confiée à l'agence Push Architecture par Habitat de l'Ill, opérateur inscrit dans cette démarche de co-construction au côté de la CeA.

Sont associés à cette réflexion et à cette co-construction, les élus de la Commune de Blaesheim, le CAUE, l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA), l'Association Ecoquartier Strasbourg, Habitat de l'Ill, l'Eurométropole de Strasbourg et la CeA.

Pour cette étude, la Commune a fait le lien entre le prestataire et les porteurs d'activité cherchant à se développer sur la commune (maraîcher, boulanger, micro-crèche, etc).

Cette étude porte sur une approche urbaine, architecturale, patrimoniale, environnementale, fonctionnelle et sociale à l'échelle de la parcelle, de l'îlot, mais également du centre de la commune, pour proposer une alternative à l'étalement urbain et à la consommation de territoire. Elle doit permettre d'intégrer les besoins du territoire, à la fois en termes d'activité économiques (superette, point de vente maraîcher et boulanger), de services (micro-crèche) mais également en termes d'habitat, et proposer des scénarii prospectifs répondant à ses besoins.

A ce titre, il est proposé d'attribuer à Habitat de l'Ill, une subvention d'un montant de 3 000 € HT pour l'étude prospective sur l'évolution d'un îlot urbain du centre de Blaesheim, soit 50 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 6 000 € HT.

2.2 Projet de Siewiller

Le projet de Siewiller s'appuie sur une approche multi-partenariale, permettant de déclencher et d'accompagner des processus de réhabilitation et de valorisation du patrimoine traditionnel, tout en participant à l'attractivité du centre-bourg.

En effet, la Commune de Siewiller souhaite faire émerger un projet mixte, en intégrant les acteurs concernés pour expérimenter la création de logements innovants et adaptés à l'avancée en âge et au handicap, tout en intégrant la dynamique et/ou la redynamisation du centre ancien du village, par le biais de la création d'espaces partagés et d'activités.

Retenue à l'appel à projet de la Région Grand-Est « Urbanisme Durable », la Commune s'est inscrite dans la démarche Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle portée par le

Département du Bas-Rhin, et est devenue un des sites du concours d'idée. La participation de la Commune à ces 2 démarches concomitantes et complémentaires, a permis d'initier un projet co-construit et de travailler à la définition d'enjeux partagés.

La Commune de Siewiller souhaite rester maître d'ouvrage, et a choisi de s'entourer de partenaires institutionnels pour mener à bien son projet. Les élus sont accompagnés par la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue, le PNRVN, la Région Grand Est et la CeA. Pour pouvoir faciliter la décision les élus de la Commune de Siewiller quant à la réalisation et la viabilité du projet, une mission d'études pré-opérationnelles objet de la présente convention, a été confiée au Toit Vosgien, en accord avec le Comité de suivi du projet.

L'intérêt de l'étude pré-opérationnelle porte sur l'attractivité et le calibrage de la création de logements pour les seniors, adossés à des locaux de vie partagée intégrés au maillage territorial, en lien avec le cahier des charges résidences seniors deuxième génération. Le projet intègre également la création de locaux d'activités pour un porteur privé, ceux-là devant être conçu de manière agile, évolutive, pour répondre à une mutation des besoins.

Il conjugue à la fois le devenir du patrimoine existant et la construction neuve dans un dialogue et une mise en valeur respective pour créer le patrimoine de demain.

Les études pré-opérationnelles doivent permettre également d'intégrer les besoins et les attentes des habitants (concertation et animation auprès du public), ainsi que les caractéristiques techniques et le budget prévisionnel du projet en coût global.

A ce titre, il est proposé d'attribuer à la Commune de Siewiller, une subvention d'un montant de 13 125 € HT pour les études pré-opérationnelles réalisées pour une opération mixte en milieu rural à Siewiller, soit 50 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 26 250 € HT.

2.3 Projet de Hunspach

Le site Heimlich, objet du projet porté par la Commune d'Hunspach, est composé d'un corps de ferme, avec un habitat principal, une grange et une étable, l'ensemble attenant à un verger. Situé au centre du village, classé plus beau village de France et élu village préféré des français, ce tènement foncier relève également du périmètre de protection au titre des monuments historiques.

La Commune, en partenariat avec la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, souhaite implanter sur ce site une maison des services orientée vers le tourisme. En parallèle, elle travaille également à la requalification de friche, à une densification progressive et à une mutualisation des espaces de stationnement.

Tout comme à Siewiller, la Commune d'Hunspach a été retenue à l'appel à projet de la Région Grand Est « Urbanisme Durable » et souhaite lancer une étude de faisabilité regroupant l'ensemble de ces thématiques. La CeA, au travers de la démarche Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle, s'attachera essentiellement au suivi du projet sur l'ensemble du tènement foncier Heimlich (corps de ferme + verger) qui portent les enjeux de sauvegarde et de valorisation du patrimoine.

Un comité de pilotage a été initié par la Commune, regroupant à ce jour, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, le PNRVN, l'EPFA, la Région Grand Est et la CeA. La Commune est également sollicitée par des investisseurs privés quant au devenir du verger du site Heimlich.

L'étude porte sur la faisabilité de la mise en œuvre d'un projet expérimental, intégrant plusieurs maîtrises d'ouvrage potentielles, et un projet co-construit entre le privé et le public. Elle doit permettre de déterminer les éléments de cadrage nécessaires et proposer

une méthodologie permettant d'intégrer les acteurs privés et investisseurs potentiels pour ce projet orienté vers le tourisme, devant préserver et contribuer à l'identité du territoire.

Sur le plan opérationnel et méthodologique, des liens seront à créer entre les différentes fonctions, les différents maîtres d'ouvrage, la partie existante et le futur projet neuf.

A ce titre, il est proposé d'attribuer à la Commune d'Hunspach, une subvention d'un montant estimé de 12 500 € HT pour l'étude de faisabilité relative à la valorisation d'un patrimoine bâti au cœur du village à Hunspach, soit 50 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 25 000 € HT.

La Commission Insertion, Habitat et Lutte contre la Pauvreté, réunie le 7 mai 2021, a émis un avis favorable à la proposition de création de dispositif.

La Commission Territoriale Nord Alsace, réunie le 6 mai 2021, a émis un avis favorable pour l'attribution d'une subvention pour le projet de Hunspach.

La Commission Territoriale Ouest Alsace, réunie le 6 mai 2021, a émis un avis favorable pour le projet de Siewiller.

La Commission Territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg, réunie le 18 mai 2021, a émis un avis favorable pour le projet de Blaesheim.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'attribuer, pour l'exercice 2021, une subvention d'investissement de 3 000 euros HT soit 50 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 6 000 euros HT, à Habitat de l'III, pour l'étude prospective sur l'évolution d'un îlot urbain du centre de Blaesheim ;
- De prélever les crédits correspondants sur le programme P037 – opération O009 – tranche 06 – chapitre 204 – fonction 552 – nature 20421 du budget de la Collectivité européenne d'Alsace ;
- D'attribuer une subvention d'investissement de 13 125 euros HT soit 50 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 26 250 euros HT, à la Commune de Siewiller, pour les études pré-opérationnelles sur la réalisation et la viabilité de son projet ;
- D'attribuer une subvention d'investissement de 12 500 euros soit 50 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 25 000 euros HT, à la Commune de Hunspach, pour l'étude de faisabilité relative à la valorisation d'un patrimoine bâti au cœur du village à Hunspach ;
- De prélever les crédits correspondants sur le programme P037 – opération O009 – tranche 06 – chapitre 204 – fonction 552 – nature 2041481 du budget de la Collectivité européenne d'Alsace ;
- De verser les subventions selon les modalités de versements détaillées à l'article 5 des conventions, jointes en annexe au présent rapport ;

- D'approuver les conventions de financement à intervenir respectivement avec Habitat de l'Il, la Commune de Siewiller et la Commune de Hunsbach et la Collectivité européenne d'Alsace, jointes en annexe au présent rapport et de m'autoriser à les signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY