



PDH- Proposition de labellisation QUARTIER PLUS 67 du projet d'éco-quartier situé sur le territoire de la Commune de Soultz-Sous-Forêts

Rapport n° CP/2016/481

Service gestionnaire :
L5 - Habitat

Résumé :

Lors de sa réunion du 26 octobre 2009, le Conseil Général a décidé de mettre en place le dispositif QUARTIER PLUS 67 et a validé le texte des appels à projet lancés successivement en 2011, 2012 et 2013. Au total, ce sont dix-sept opérations qui ont été déclarées comme potentiellement éligibles au dispositif QUARTIER PLUS 67.

Lors de ses réunions des 3 décembre 2012 et 2 décembre 2013, la Commission Permanente a validé la proposition de labellisation des cinq premières opérations, suite à l'analyse de la commission de sélection QUARTIER PLUS 67 : ZAC Thurot à Haguenau, ZAC de la Scierie à Brumath, site du Dorfgraben à Duppigheim, le Lotissement Les Binsen à Oberhoffen-sur-Moder et le centre-ville de Woerth.

La commission Quartier Plus 67 a analysé le 27 juin dernier le projet de Soultz-Sous-Forêts, candidat à la labellisation définitive QUARTIER PLUS 67.

Le présent rapport propose à la Commission Permanente d'examiner les propositions de la commission Quartier Plus 67 pour cette opération afin de décider d'octroyer définitivement le label Quartier Plus 67 au projet de la Commune de Soultz-Sous-Forêts.

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 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 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'Établissement Public Foncier d'Alsace ; 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 (prêt locatif à usage social) / PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), le reste pouvant être constitué de logements en accession sociale ou sécurisée 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 foncier doit comporter des clauses anti-spéculatives.
- La charge foncière pour le locatif aidé de type PLUS / PLAI ne doit pas dépasser :
 - o 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 Coteaux de la Mossig) ;
 - o 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 une opération phare ou reproductible (actions démonstratives et pédagogiques).
- Approche environnementale : respecter les critères de développement durable dans le cadre d'une AEU (approche environnementale de l'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 ;
 - 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 mobilités réduites (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la personne à mobilité réduite, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes de type Ti'Hameau ;

- 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 (toutes opérations) : 50% du coût HT plafonnées à 80 000 € / opération.
- Au vu du bilan financier : co-portage de l'éventuel déficit, généré par la cession à prix encadré de la charge foncière pour le logement social, à hauteur de 50 %.

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.

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 et Duppigheim ;
- 12 opérations sont pré-labellisées : Adamswiller, Mackenheim, Wingen, Wangen, Soultz-Sous-Forêts, La Broque, Schirmeck, Andlau, Salenthal, Schweighouse-sur-Moder, Dossenheim-sur-Zinsel et Roeschwoog.

L'ensemble de ces opérations représente 2 114 logements au total, dont 678 logements locatifs aidés.

3. Le projet d'éco-quartier du Salbaechel de la Commune de Soultz-Sous-Forêts :

Ce projet poursuit un triple objectif :

- Explorer de nouvelles formes d'urbanisation, en mode participatif, permettant de répondre aux enjeux de densification tout en travaillant sur l'intégration dans le tissu existant, en particulier les zones pavillonnaires ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les quartiers :

Il s'agit de favoriser le «portage» du «modèle OPUS 67» (collectif avec logements de début et de fin de cursus résidentiel, allié à des maisons en bande) ;

- Accroître le parc du logement aidé en dédiant une partie de l'opération du Salzbaechel au logement aidé.

Le parti d'aménagement offre une mixité urbaine entre les différentes parcelles:

- 4 parcelles sont destinées à de l'habitat individuel ou intermédiaire et 4 parcelles sont destinées à de l'habitat collectif.

Le découpage parcellaire doit permettre de s'intégrer au tissu existant tout en engageant une démarche d'économie du foncier. Ainsi on trouve des petites parcelles pour de l'habitat individuel ou intermédiaire et une parcelle pour de l'habitat collectif de faible hauteur qui permet de faire une transition plus douce vers les bâtiments de la gendarmerie.

Grâce aux caractéristiques suivantes, ce quartier répond aux orientations du dispositif QUARTIER PLUS 67 :

- Le parti d'aménagement préserve l'intimité de chacun, et offre à tous des vues sur le paysage et permet de limiter les vues directes entre voisins.
- Une centralité au cœur du quartier profite aussi bien aux riverains qu'aux nouveaux habitants.
- Le jardin collectif est un espace calme et partagé, protégé des voitures et visible depuis chaque logement.
- C'est un aménagement économe en voirie qui limite l'imperméabilisation des sols et l'engorgement des réseaux.
- C'est un aménagement qui permet d'économiser le foncier et de limiter les déperditions d'énergie, qui permet de maîtriser les consommations d'énergie par une conception bioclimatique et des énergies renouvelables. Une réflexion est menée sur les matériaux de construction pour vivre dans un lieu sain.
- Il s'agit d'une démarche globale pour garantir la qualité environnementale. C'est un projet d'aménagement qui pourrait accueillir un habitat participatif.

Le jury du dispositif QUARTIER PLUS 67 qui s'est réuni le 27 juin 2016 a proposé d'émettre un avis favorable à la labellisation du projet de la Commune, compte tenu de sa qualité et de ses bonnes conditions opérationnelles et financières (bilan financier, planning de réalisation et mobilisation d'un bailleur social).

La commission territoriale du territoire Nord a émis un avis favorable le 25 août 2016, sur la validation de la labellisation de cette opération au titre du dispositif QUARTIER PLUS 67, permettant de confirmer pour cette opération les interventions départementales au titre du dispositif :

- un financement des études d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans la limite de 50% des coûts concernés, la subvention étant plafonnée à 80 000 € ;
- un co-financement à parité avec la Commune de l'éventuel déficit d'opération, au vu du bilan global de cette opération, avec un montant maximum de 500 000 €.

Identifiant de l'AP	Libellé de l'AP	Montant de l'AP	Montant disponible sur l'AP (non engagé)	Montant proposé
QPLUS67 2014-1-D	Quartier Plus 67	4 865 792,50 €	2 701 973 €	580 000 €

Le partenariat au titre du dispositif QUARTIER PLUS 67 entre le Département et la Commune de Soultz-Sous-Forêts sera formalisé au moyen d'une convention financière qui reprendra les engagements de chacune des parties et qui sera soumise à l'examen de la Commission Permanente, lors d'une prochaine réunion.

Le présent dispositif se fonde sur l'article 1er de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement ainsi que sur les articles L. 3211-1 du code général des collectivités territoriales et L.312-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour mémoire, la séance plénière du Conseil Départemental du 14 décembre 2015, a retenu le principe de ne plus lancer de nouveaux appels à projet sous cette forme, à partir de 2015.

L'enjeu est aujourd'hui d'accompagner la maturation et le déploiement des opérations d'ores et déjà labellisées et pré-labellisées dont les effets engagent le Département pour les prochaines années.

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, décide :

- de labelliser le projet d'éco-quartier du Salbaechel sur la Commune de Sultz-Sous-Forêts en QUARTIER PLUS 67,

- de garantir un financement des études d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans la limite validée par le Conseil Général le 25 octobre 2010, à savoir 50% des coûts concernés, la subvention étant plafonnée à 80 000 €,

- de garantir un co-financement de l'éventuel déficit d'opération, au vu du bilan global de cette opération, dans le respect des conditions fixées par le Conseil Général le 25 octobre 2010, dont le montant maximum sera de 500 000 €,

- de formaliser le partenariat entre le Département et la Commune de Sultz-Sous-Forêts au moyen d'une convention financière qui reprendra les engagements de chaque partie et qui sera soumise à l'examen de la Commission Permanente, lors d'une prochaine réunion.

Strasbourg, le 22/09/16

Le Président,



Frédéric BIERRY