



PDH - Proposition de labellisation du Quartier Plus 67 situé à Schweighouse-sur-Moder

Rapport n° CP/2016/610

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 de procéder sous forme d'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 décidé de la 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.

Il est proposé à la Commission Permanente de prononcer la labellisation définitive "Quartier Plus 67" du projet de de la Commune de Schweighouse-sur-Moder, selon l'avis de la commission Quartier Plus 67 émis le 6 octobre 2016.

1. Rappel des principes du dispositif 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'accès sociale à la propriété.

Parallèlement, et dans l'esprit des démarches de développement durable observées sur le territoire national, le dispositif « QUARTIER PLUS 67 » permet également d'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'Etablissement Public Foncier du Bas-Rhin ; 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 / PLAI, 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 :
 - 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 Haute Bruche).
- Dimension pédagogique : l'opération devra être perçue comme une opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques).
- Approche environnementale : l'opération devra 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,
 - 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 PMR, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes pour PMR 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 au titre du dispositif « Quartier Plus 67 »

Le Département peut intervenir :

- au stade des études préalables et pré-opérationnelles (toutes opérations) : 50% du coût HT plafonné à 80 000 € par 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.

Sur les 17 opérations inscrites dans le dispositif Quartier Plus 67, 2 114 logements sont actuellement projetés dont 678 logements locatifs aidés.

3. Le projet de la Commune de Schweighouse-sur-Moder :

La Commune de Schweighouse-sur-Moder présente un projet de Quartier Plus 67 multi-sites. Au lieu de concentrer les nouveaux programmes sur un site en extension, la Commune souhaite répartir les nouveaux projets d'habitat sur plusieurs sites intégrés dans le tissu urbain. Ce projet présente les avantages suivants :

- La Commune économise du foncier en extension. Son territoire est très contraint et n'offre que peu de possibilité d'extension urbaine. Plusieurs sites seront des reconversions de sites existants dans le centre-ville, bien desservis par les services et commerces.
- Les sites envisagés appartiennent à la Commune et permettront une production de logements facilitée par la collectivité.
- La production de logements sociaux dans le tissu diffus sera plus facilement intégrable dans le tissu urbain et social existant.

Le projet consiste à réaliser des programmes de construction de logements. Ces programmes sont répartis sur l'ensemble du ban communal, envisagés au sein d'opérations de constructions neuves en extension, ainsi que dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction d'immeubles communaux.

Le jury du dispositif QUARTIER PLUS 67, qui s'est réuni le 6 octobre 2016, a proposé d'émettre un avis favorable à la labellisation du projet de la Commune de Schweighouse-sur-Moder, compte tenu de ses contraintes et de ses bonnes conditions opérationnelles (planning de réalisation et mobilisation des bailleurs sociaux).

La commission du territoire Nord a émis un avis favorable le 10 octobre 2016 sur la validation de la labellisation QUARTIER PLUS 67 de cette opération, permettant de confirmer les interventions départementales au titre dudit 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 maximal de 500 000 €.

Il est proposé à la Commission Permanente de décider de donner un avis favorable à la labellisation de ce projet.

Le partenariat au titre du dispositif QUARTIER PLUS 67 entre le Département et la Commune de Schweighouse-sur-Moder sera formalisé au moyen d'une convention financière, qui reprend 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 œuvre 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, lors de sa séance plénière du 14 décembre 2015, le Conseil Départemental 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 sur la Commune de Schweighouse-sur-Moder 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 maximal sera de 500 000 €,*
- du principe de formaliser le partenariat entre le Département et la Commune de Schweighouse-sur-Moder 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 16/11/16

Le Président,



Frédéric BIERRY