



**73020 - Participation au coût foncier
des projets de logements sociaux**

**PDH- Proposition d'un projet de convention
financière à conclure pour la mise en
œuvre du dispositif du Quartier Plus
67 à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER**

Rapport n° CP/2017/198

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 principe et le contenu du 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 approuvé 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 6 octobre 2016 le projet de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER, candidat à la labellisation définitive QUARTIER PLUS 67. La Commission Permanente du 28 novembre 2016 a approuvé la labellisation du projet.

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente d'approuver les termes du projet de la convention financière à conclure entre la Commune de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER et le Département du Bas-Rhin.

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'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 » accompagne et soutient également 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 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 Wasselonne) ;
 - 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 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 ;
 - 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 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'Hammeau ;
 - Respecter un principe de continuité urbaine : renouvellement, comblement de dent creuse... ;
 - Intégration des préoccupations environnementales : haute qualité environnementale dans les bâtiments, intégration paysagère, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau, des déchets...

Le Conseil Départemental lors de sa réunion 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.

2. Rappel des modalités d'intervention financière 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 € / 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 :

- 7 opérations sont labellisées : Haguenau, Brumath, Oberhoffen-sur-Moder, Woerth, Soultz-sous-Forêts, Schweighouse-sur-Moder et Duppigheim ;
- 10 opérations sont pré-labellisées : Adamswiller, Mackenheim, Wingen-sur-Moder, Wangen, la Broque, Schirmeck, Andlau, Salenthal , Dossenheim-sur-Zinsel et Roeschwoog.

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

3. Le projet proposé par la Commune de SCHWEIGHOUSE- SUR- MODER

Le Département tient compte des grandes difficultés financières et des fortes obligations en matière de production de logements sociaux liées à l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, qui pèsent notamment sur la Commune de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER.

Le projet proposé par la Commune de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER est 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 :

- Economie du foncier en extension : la Commune dispose d'un territoire très contraint et n'offre que peu de possibilité d'extension urbaine. Plusieurs sites seraient des reconversions de sites existants dans le centre du village, 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.

La Commission Permanente réunie le 28 novembre 2016 a confirmé la labellisation du projet de la Commune, compte tenu de ses contraintes et de ses bonnes conditions opérationnelles (planning de réalisation et mobilisation des bailleurs sociaux).

Le projet de convention de partenariat qu'il est proposé à la Commission Permanente d'approuver au titre du dispositif QUARTIER PLUS 67, précise les engagements de chacune des parties. Elle prévoit notamment l'accompagnement de la Commune par le Département : au-delà des engagements financiers, l'ingénierie publique du Département (technique, juridique, administrative et stratégique) serait mise au service de la Commune. Elle vise à permettre le développement d'objectifs plus ambitieux en matière de mixité urbaine, de développement durable, d'environnement et une meilleure réponse aux besoins des populations en matière d'habitat, de déplacements, etc.... Cela se traduirait par la participation du Département au comité de pilotage du projet global et des différents projets constitutifs.

Par ailleurs, la convention de partenariat propose 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 €.

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.

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 :

- *d'approuver les termes du projet de convention de partenariat à conclure entre le Département et la Commune de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER*
- *d'autoriser son président à signer cette convention.*

Strasbourg, le 28/04/17

Le Président,



Frédéric BIERRY