

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

**PDH - Proposition d'attribution de subventions pour  
la mise en œuvre du projet QUARTIER PLUS 67 de  
SOULTZ-SOUS-FORETS et d'approbation du projet  
de convention à conclure entre le Département du  
Bas-Rhin et la Commune de SOULTZ-SOUS-FORETS**

**Rapport n° CP/2017/354**

**Service gestionnaire :**

L5 - Habitat et logement

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente d'approuver l'attribution à la Commune de Soultz-Sous-Forêts d'une subvention d'un montant maximum de 50 000€ HT pour son projet labellisé Quartier Plus 67, au titre du déficit global, ainsi que d'une subvention de 16 684 € HT correspondant à l'intervention du Département au stade des études préalables et pré-opérationnelles (toutes opérations) et d'approuver la convention de financement relative à ces subventions.

Ce dispositif volontariste vise à soutenir 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, tout en encourageant les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durable.

## **1. Principes du dispositif QUARTIER PLUS 67**

Lors de sa réunion du 26 octobre 2009, le Conseil Général a décidé de mettre en place le dispositif QUARTIER PLUS 67. Ce dispositif 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 accompagne et soutient 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 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 antispéculatives ;
- la charge foncière pour le locatif aidé de type PLUS / PLAI ne doit pas dépasser :
  - 190 € / m<sup>2</sup> 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) ;
  - 140 € / m<sup>2</sup> 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).

## **2. 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 (aide plafonnée 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, 17 opérations sont inscrites dans le dispositif QUARTIER PLUS 67, à des stades d'avancement différents : 7 opérations sont labellisées et 10 opérations sont pré-labellisées.

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**

La labellisation du projet de Quartier Plus 67 a été approuvée par la Commission Permanente du Conseil Départemental du Bas-Rhin, le 3 octobre 2016.

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 Salbaechel 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. Il prévoit ainsi 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 coeur 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.

Il est proposé à la Commission Permanente de décider d'attribuer une aide financière du Département d'**un montant maximum de 50 000 euros HT** correspondant à 50% du déficit généré par la cession à prix encadré de la charge foncière pour le logement social, calculé sur la base du bilan prévisionnel d'aménagement joint au projet de convention financière.

Le Département intervient également au stade des études préalables et pré-opérationnelles (toutes opérations). Il est proposé à la Commission Permanente de décider d'attribuer une aide financière **d'un montant de 16 684 € HT** à la Commune, correspondant à 50 % du coût HT au stade des études préalables et pré-opérationnelles.

Il est également proposé de formaliser le partenariat au titre du dispositif QUARTIER PLUS 67 entre le Département et la Commune de Soultz-Sous-Forêts au moyen d'une convention financière qui reprend les engagements de chacune des parties.

Cette proposition d'attribution de subventions ainsi que le projet de convention financière ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission territoriale Nord, lors de sa réunion du 29 juin 2017 et elles ont été présentées, pour information, à la Commission Emploi, Insertion et Logement, le 6 juillet 2017.

| Identifiant de l'AP | Libellé de l'AP        | Montant de l'AP | Montant disponible sur l'AP (non engagé) | Montant proposé |
|---------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------------|-----------------|
| QPLUS-2014-1-D      | P2014 Quartier Plus 67 | 4 865 792,50    | 2 118 212,46                             | 50 000 €        |
| QPLUS-2014-1-D      | P2014 Quartier Plus 67 | 4 865 792,50    | 2 118 212,46                             | 16 684 €        |

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 d'attribuer à la Commune de Soultz-Sous-Forêts une subvention d'un montant maximum de 50 000 euros HT pour son projet labellisé QUARTIER PLUS 67,*
- décide d'attribuer à la Commune de Soultz-Sous-Forêts une subvention d'un montant de 16 684 euros HT pour les études préalables et pré-opérationnelles du projet labellisé QUARTIER PLUS 67,*
- approuve les termes du projet de convention financière à conclure entre le Département et la Commune de Soultz-Sous-Forêts, annexé à la présente délibération,*
- autorise le président du Conseil Départemental à signer cette convention.*

Strasbourg, le 23/08/17

Le Président,



Frédéric BIERRY