

73040 - Autres opérations pour l'aide à la pierre

**PDH - Proposition d'attribution d'une subvention
pour la mission d'assistance à maîtrise
d'ouvrage du projet pré-labellisé QUARTIER
PLUS 67 de la Commune de SOMMERAU**

Rapport n° CP/2018/390

Service gestionnaire :
L5 - Habitat et logement

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider d'attribuer à la Commune de Sommerau (Commune nouvelle regroupant les Communes de Salenthal, Allenwiller, Birkenwald et Singrist) une subvention d'un montant de 2 570 € HT pour son projet pré-labellisé Quartier Plus 67, au titre des études préalables et pré-opérationnelles.

Ce dispositif volontariste vise à soutenir la production d'un foncier « accessible » aux bailleurs sociaux pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et à favoriser l'émergence de logements en 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 séance du 26 octobre 2009 (CG/2009/63), 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 sociaux pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et à favoriser l'émergence de logements en 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 :

- Une opération cohérente avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs ;
- Une 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 ;
- La mixité de l'opération (en termes d'aménagement et de constructions) : mixité sociale et fonctionnelle, mixité urbaine et de densité, 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 de Strasbourg et allant jusqu'aux territoires des 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 territoires des 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) ;
- La dimension pédagogique : l'opération devra être perçue comme une opération phare ou reproductible (actions démonstratives et pédagogiques) ;
- L'approche environnementale : respecter les critères de développement durable dans le cadre d'une AEU (approche environnementale de l'urbanisme).

2. MODALITES D'INTERVENTION DU DEPARTEMENT 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 (aide plafonnée à 80 000 € / opération) ;

et

- 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.

A ce jour, 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.

Pour mémoire, lors de sa séance plénière du 14 décembre 2015 (CD/2015/124), le Conseil Départemental a retenu le principe de ne plus lancer de nouveaux appels à projet. L'enjeu depuis, consiste à 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.

Lors de la séance plénière du 26 mars 2018 (CD/2018/008), le Conseil Départemental a validé l'actualisation du dispositif Quartier Plus 67, par le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt «Quartier Plus 67 SMART », pour sélectionner 10 nouvelles opérations nouvelles en renouvellement urbain ou en extension urbaine, afin de participer plus activement à la revitalisation des bourg-centres notamment.

3. PROPOSITION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION POUR LE PROJET PROPOSE PAR LA COMMUNE DE SOMMERAU

Par arrêté préfectoral du 8 décembre 2015, la Commune de Salenthal a intégré la Commune Nouvelle de Sommerau. Cette Commune Nouvelle a été créée le 01/01/2016 : elle est constituée des anciennes Communes de Birkenwald, Allenwiller, Singrist et Salenthal.

La pré-labellisation du projet de Quartier Plus 67 de la Commune de Salenthal a été approuvée par la Commission Permanente du Conseil Départemental du Bas-Rhin, lors de sa séance du 11 mai 2015 (CD/2015/146).

La Commune a travaillé initialement sur un projet de résidence intergénérationnelle (qui va potentiellement se transformer dans la « nouvelle génération » des résidences séniors) et sur un projet urbain dans une zone d'extension urbaine, inscrite en IAU dans le document d'urbanisme, à l'entrée du village, assiette foncière du projet inscrit dans le dispositif Quartier Plus 67.

Les objectifs de la Commune sont les suivants :

- ✓ permettre à la population locale et plus particulièrement aux nouvelles générations de s'établir dans le village, en amont à l'urbanisation d'une des deux zones IAU,
- ✓ rendre accessible à la propriété une offre diversifiée de logement en utilisant les dispositifs d'accessions aux foyers modestes,
- ✓ attirer de nouveaux habitants souhaitant s'établir dans le milieu rural en prenant part à la vie sociale du village.

Pour atteindre ces objectifs, la Commune souhaite mettre en avant dans la programmation :

- la mixité sociale et intergénérationnelle,
- la recherche d'équilibre pour favoriser globalement le mieux vivre ensemble,
- le rôle social d'un nouveau projet urbain à l'échelle d'une commune rurale,
- l'intégration de la richesse naturelle et patrimoniale des lieux,
- l'intégration de préoccupations énergétiques et environnementales, comme la durabilité des matériaux, leur efficacité énergétique, etc.

La Commune a décidé de construire cette programmation avec l'aide d'un assistant à maîtrise d'ouvrage : initialement le Service Départemental d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Habitat (SDAUH) du Territoire Ouest, avant de contractualiser avec l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP). La convention conclue entre l'ATIP et la Commune de Salenthal, le 03 juin 2015, a donc été annulée et soldée puis une nouvelle convention a été conclue entre la Commune de Sommerau et l'ATIP en février 2016.

Dans ce cadre, l'ATIP a d'ores et déjà réalisé un diagnostic de la commune, défini les grands axes prioritaires d'intervention, puis préparé la consultation d'un maître d'œuvre, qui aura en charge de déterminer la programmation précise du projet, l'estimation financière et le calendrier de réalisation.

Ces éléments permettront à la Commune de Sommerau de soumettre un dossier destiné à la labellisation du projet dans le cadre du dispositif Quartier Plus 67.

A ce stade, il est proposé à la Commission Permanente de décider d'attribuer une aide financière d'un montant de 2 570 € HT à la Commune de Sommerau, correspondant à 50

% du coût HT au stade des études préalables et pré-opérationnelles, intégrant les coûts liés à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

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€	1 541 277,56€	2 570,00€

Les crédits de paiement correspondant à cette subvention seraient mobilisés en totalité en 2018.

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.

La commission territoriale Ouest a émis un avis favorable à cette proposition, lors de sa réunion du 25 octobre 2018.

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 Sommerau une subvention d'un montant de 2 570 euros HT pour les études préalables et pré-opérationnelles du projet pré-labelisé QUARTIER PLUS 67.

Strasbourg, le 02/11/18

Le Président,



Frédéric BIERRY