



**Commission des équipements
et de l'aménagement durable**

1332 - Autres opérateurs de l'habitat

**Société d'aménagement et d'équipement
de la Région de Strasbourg (SERS)
- Convention de partenariat**

Rapport n° CP/2012/329

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport a pour objet la formalisation du partenariat entre le Département et la Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg (SERS). L'enjeu de cette convention est de mobiliser la SERS dans le cadre des démarches d'extension urbaine ou de renouvellement urbain des communes candidates au dispositif 'Quartier Plus 67', conformément aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat.

Malgré les efforts des collectivités locales et des opérateurs publics et privés en matière de production de logements, il existe un décalage important entre l'offre et la demande. Le dispositif « Quartier Plus 67 », mis en œuvre par le Département, vise à soutenir le développement d'opérations ambitieuses d'extension urbaine ou de renouvellement urbain ayant une part significative de logements aidés.

Pour accompagner les communes s'engageant dans ces nouveaux types de projet, il est proposé que le Département formalise le partenariat avec la Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg (SERS), par une convention.

1. LE CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN ET LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Le plan départemental de l'habitat (PDH) a défini les 4 axes prioritaires suivants :

1. Le développement d'une offre nouvelle répondant aux besoins des ménages, sur l'ensemble du territoire et adaptée aux revenus des ménages ;
2. L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages en développant des produits nouveaux tels que les résidences senior et les résidences junior ou des logements adaptés aux personnes en situation de handicap ;
3. La production foncière pour des logements à coûts supportables, en collaboration avec l'établissement public foncier local ;
4. La réalisation d'un habitat durable, économe en foncier, respectueux du paysage, permettant la production de logements de qualité, à faible consommation énergétique et utilisant des matériaux renouvelables (création du dispositif « Quartier Plus 67 »).

Le PDH a ainsi défini à l'échelle départementale les orientations quantitatives suivantes :

- production de 6 800 logements par an sur les 3 premières années du PDH, 6 000 les années suivantes :
 - dont 2 150 logements locatifs sociaux ;
 - dont l'accession aidée à la propriété pour 550 ménages par an ;
 - dont la création de 21 résidences junior sur 6 ans ;
 - dont la création de 30 résidences senior sur 6 ans ;
- La réhabilitation de 550 logements/an dans le parc privé.

- L'adaptation de 10 % du parc de logements sociaux à la perte d'autonomie et au handicap en 10 ans.

L'atteinte de ces objectifs nécessite de mobiliser l'ensemble des acteurs et des moyens disponibles. Le partenariat initié avec la SERS en est une illustration.

2. LA SERS

Depuis sa création en 1957, la SERS accompagne et met en œuvre des projets d'urbanisme et de construction en Alsace. Elle développe son savoir-faire en qualité d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire de bâtiments et de complexes immobiliers. Ainsi la SERS est un fédérateur de compétences, ce qui lui permet de mener à bien des opérations importantes d'aménagement et de construction.

Le Département est actionnaire à hauteur de 27.55 % du capital de la SERS, société d'économie mixte locale.

3. CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LE DÉPARTEMENT ET LA SERS

Le Conseil Général du Bas-Rhin et la SERS se sont rapprochés en vue d'organiser une collaboration dans le cadre de la démarche « Quartier Plus 67 » initiée par le Département, et notamment dans les domaines du conseil, de l'aménagement et des opérations immobilières complexes. Cette coopération vise à créer les conditions d'une synergie propice à un accompagnement pertinent et mieux ciblé des collectivités initiatrices des projets d'extension urbaine, projets qui s'inscrivent dans le cadre des objectifs du Plan Départemental de l'Habitat.

3.1. Contributions de la SERS à la démarche « Quartier Plus 67 »

Cette contribution se déclinera sous la forme de quatre types de prestations :

• Intervention gratuite de conseil aux collectivités

Conseil sur les montages contractuels ainsi que dans les domaines de l'immobilier et du foncier :

Ces prestations de conseil pourront concerner les communes candidates ou labélisées au titre de « Quartier Plus 67 » et, ponctuellement, le Département dans le cadre de l'accompagnement des communes.

Information / formation :

Dans le cadre des opérations « Quartier Plus 67 », la SERS pourra être amenée à rencontrer les communes candidates afin de présenter :

- sa manière d'aborder les quartiers durables, en tant qu'aménageur (de l'aménagement jusqu'à la livraison des constructions, voire dans les modalités de gestion des espaces)
- son intervention possible dans des montages de logements de type autopromotion
- son intervention éventuelle dans le cadre de création de Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) de communes et/ou du Département.

La SERS pourra également être sollicitée pour participer à des ateliers organisés par le Conseil Général spécifiquement pour les communes candidates au « Quartier Plus 67 » et présenter à ces occasions notamment :

- les modalités possibles de contractualisation entre une collectivité et un aménageur
- les procédures d'aménagement en vigueur
- l'articulation envisageable entre un aménageur et les autres partenaires (commune, opérateurs immobiliers, EPFL, CAUE, entreprises de travaux, futurs acquéreurs, etc.).

•Prestation d'aménageur

La SERS pourra se positionner de manière **attractive** comme aménageur lors des procédures de mise en concurrence lancées par les communes dans le cadre des opérations « Quartier Plus 67 ».

•Conseil préalable à l'intervention d'un « ensemblier » pour les opérations « Quartier Plus 67 » plus complexes à monter

Ce conseil pourra porter sur un ou plusieurs des domaines suivants (et sans que cette liste soit exhaustive) :

- le **pilotage structuré** des opérations qui concernent des maîtres d'ouvrage différents (commune, communauté de communes, bailleurs, promoteurs privés, particuliers...),
- **la définition d'un programme** de construction et d'aménagement réaliste (éléments de programme sujets à des réglementations spécifiques, mesure des risques liés aux innovations proposées, anticipation des modalités de gestion pour des locaux à usages différents imbriqués ensemble),
- le **portage technique et juridique** (proposer des modes de réalisation en phase opérationnelle ; exemple : montage en volume, mécanisme de défiscalisation lié à des investissements dans les secteurs Malraux, etc...)
- l'établissement d'**hypothèses financières** pour favoriser la prise de décision et aider au montage des opérations
- l'élaboration des **bilans financiers** de l'opération (et leur suivi)
- le **portage administratif** selon le cas
- le phasage des travaux lors d'interventions complexes sur le patrimoine existant et destinées à des maîtres d'ouvrage ou utilisateurs différents in fine
- la **commercialisation des charges foncières** différenciées selon la typologie des logements et équipements de l'opération
- **la gestion immobilière** de tout ou partie du projet.

Cette notion « d'ensemblier » sera à évaluer au cas par cas. Si les prestations nécessaires ou demandées par les collectivités devaient être plus importantes que des prestations de « conseil » et s'apparenter à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la SERS serait soumise aux règles de mise en concurrence en vigueur pour la passation de marchés des collectivités concernées.

3.2. Engagements du Département

Le Département s'engage à accompagner l'information des communes et EPCI sur les actions de la SERS dans le cadre de la convention.

La présente convention d'objectifs est conclue pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} avril 2012.

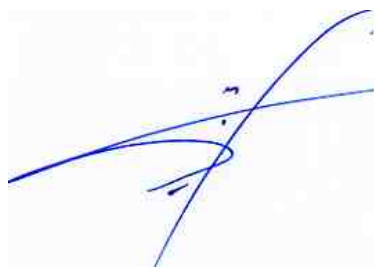
Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, approuve la convention de partenariat entre le Département et la SERS.

Elle autorise par ailleurs son président à signer cette convention.

Strasbourg, le 26/04/12

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Guy-Dominique Kennel'.

Guy-Dominique KENNEL