

QUARTIER PLUS 67

CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A PROJETS 2013

Les « Quartier Plus 67 », un des outils de mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat.

Le logement demeure une des principales préoccupations des français et ce, malgré l'ancienneté et la diversité des politiques publiques en la matière. Il est déficitaire en nombre et en qualité, il est souvent inadapté à des modes de vie qui ont évolué, et trop souvent ne répond pas aux besoins des populations. L'offre doit donc s'étoffer et se diversifier pour que chacun ait un toit : jeunes démarrant dans la vie et personnes âgées valides ou dépendantes ; grandes familles et personnes seules ; handicapés et personnes en grande difficulté, locataires, accédant à la propriété, tous doivent pouvoir trouver une solution.

Le département du Bas-Rhin n'échappe pas à ce constat, malgré les efforts des collectivités locales et des opérateurs publics et privés. Il existe un décalage important entre l'offre et la demande de logement dans le département. Il importe donc de mobiliser l'ensemble des acteurs et des moyens disponibles pour accroître la production de logements et particulièrement de logements aidés, notamment sur des actions prioritaires telles que les zones tendues, les communes concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU et en déficit de logements sociaux, les secteurs désignés comme prioritaires par les différents SCoTs.

Cet appel à projets départemental s'inscrit dans les dispositions de l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation indiquant qu'en complément ou indépendamment des aides de l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent apporter des aides destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

La nouvelle politique du Conseil Général du Bas-Rhin en matière d'habitat est issue des conclusions du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) validé en octobre 2009. Quatre objectifs la structurent :

- Le **développement d'une offre nouvelle** répondant aux besoins des ménages, sur l'ensemble du territoire et adaptées aux revenus des ménages ;
- **L'accompagnement du parcours résidentiel** des ménages en développement des produits nouveaux tel que les résidences sénior et les résidences junior ou des logements adaptés aux personnes en situation de handicap ;
- La **production foncière pour des logements à coûts supportables**, en collaboration avec l'établissement public foncier local ;
- 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, notamment par la **création des « Quartier Plus 67 »**.

Le PDH a ainsi défini à l'échelle départementale des 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 social à la perte d'autonomie et au handicap en 10 ans.

La production de logements accessibles à tous nécessite une **anticipation des mécanismes de production du foncier**. La création des « Quartiers Plus 67 » doit permettre une offre diversifiée de logement répondant aux besoins de l'ensemble de la population du Bas-Rhin.

Cette démarche d'anticipation est complexe car elle touche de nombreux volets : maîtrise du foncier, planification, programmation, conception, gestion urbaine, montage juridique et financier, dans le cadre d'une démarche transversale voulant allier exigences du développement durable et compatibilité avec le marché foncier et immobilier des différents territoires. Le lancement des procédures opérationnelles concernant des programmes mixtes, comportant à la fois de l'habitat libre et conventionné, des équipements publics, voire des commerces et services de proximité est parfois périlleux en raison des coûts d'aménagement des opérations. Le public visé à l'origine de ces extensions urbaines n'est parfois pas celui qui habite in fine le nouveau quartier.

C'est dans ce contexte que les « Quartier Plus 67 » ont été créés et illustrent la volonté d'une urbanisation nouvelle, **ambitieuse mais réaliste**, du village aux villes centres du département.

Le dispositif « Quartier Plus 67 » vise ainsi le renforcement de la stratégie d'intervention du département dans la production foncière accessible aux opérateurs de logements aidés, et ce, en accompagnant des opérations d'initiative publique visant la densification, la mixité sociale et urbaine via la conception et la production de formes d'urbanisation exemplaires et durables.

1 Bénéficiaires et projets éligibles au dispositif « QUARTIER PLUS 67 »

- Les bénéficiaires de ce programme sont toutes les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, situés sur le territoire du département du Bas-Rhin hors Communauté Urbaine de Strasbourg, et qui s'engagent à respecter les différentes exigences fixées par le Conseil Général en matière de production de logements aidés et de développement durable.
- Les projets éligibles sont les opérations urbaines mixtes exemplaires en termes de mixité sociale et urbaine, de densité et d'intégration urbaine.

2 Critères d'éligibilité

Les projets éligibles concernent les opérations urbaines mixtes exemplaires. Il s'agit d'opérations d'ensemble qui respectent les critères suivants :

2.1. Les éléments « invariants » pour toutes les opérations

- **Les opérations cohérentes** 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'EPFL (établissement public foncier local) ; 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 au 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 construction) : 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 **neuf** de type PLUS / PLAI ne doit pas dépasser les plafonds suivants :
 - a. **150 € par m² de SHON en zone Alpha** (zone de loyers élevés située sur une large couronne autour de la Communauté Urbaine de Strasbourg et allant jusqu'aux Communautés de Communes de Saverne et Wasselonne) ;
 - b. **100 € par m² de SHON 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).
- Le prix de vente des immeubles pour le locatif aidé en **acquis-amélioré** de type PLUS / PLAI sera de préférence égal à zéro et au maximum ne devra pas dépasser l'estimation de France Domaine établie avant le lancement de la procédure d'aménagement.
- **Dimension pédagogique** : l'opération devra être perçue comme opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- **Approche environnementale**

La collectivité maître d'ouvrage s'appuiera sur la démarche AEU (approche environnementale d'urbanisme telle que l'a défini l'ADEME) pour mener les réflexions en amont de la définition précise de l'opération avec notamment l'intégration des préoccupations environnementales.

L'AEU vise les objectifs suivants :

- **contribuer au respect des exigences réglementaires en matière d'environnement**

- **faciliter l'intégration des politiques environnementales dans le projet**

- **concrétiser les principes d'une qualité urbaine plus durable**

L'AEU est en mesure de proposer à la collectivité maître d'ouvrage, différentes options stratégiques ou techniques et d'anticiper sur leurs effets en termes de valorisation du territoire. Ces effets peuvent être d'ordre social, économique, environnemental, spatial; ils peuvent concerner l'environnement global ou l'environnement local, et se répercuter à court ou à long terme. L'identification des principaux enjeux permet ensuite de fixer des objectifs opérationnels adaptés à la problématique urbaine concernée et au contexte local.

- **contribuer concrètement à la qualité environnementale des projets urbains**

La conduite des projets urbains constitue un cadre adapté à l'appréhension et à l'intégration de manière récurrente et transversale des problématiques environnementales, à différents niveaux, depuis les études préalables et le diagnostic jusqu'à la formalisation des documents et dossiers rendus publics. L'approche environnementale de l'urbanisme est par ailleurs, l'occasion d'infléchir l'économie générale des formes urbaines, par la recherche d'une qualité environnementale globale. Elle nécessite de bien identifier les marges de manœuvre existantes, de réaliser des arbitrages parfois difficiles entre l'amélioration de la gestion environnementale et les aspirations de développement, et d'ouvrir la voie à la mise en œuvre de solutions techniques dont la performance est à mesurer à l'aune de multiples critères.

Les sujets traités par l'AEU :

L'ensemble des sujets traités dans l'AEU a ceci de commun qu'ils interfèrent tous de manière directe ou indirecte, avec l'économie générale des formes urbaines et la qualité paysagère des projets.

Les thématiques suivantes devront être abordées (liste non exhaustive) :

- La lutte contre le changement climatique et l'effet de serre, la préservation des ressources énergétiques :
 - La gestion de l'énergie dans la conception du projet / les choix énergétiques
 - La gestion de l'énergie dans les bâtiments
 - L'ambiance lumineuse
 - La gestion des déplacements

- La préservation des ressources naturelles (espace, biodiversité, eau, matériaux)
 - La consommation d'espace
 - La biodiversité
 - La gestion durable de l'eau
 - La gestion durable des matériaux et des ressources naturelles
- L'accessibilité à des services et à des équipements de qualité
- La qualité des bâtiments, des logements et des espaces privés
- La qualité des espaces publics
- Sécurité, risques, santé et réduction des nuisances (sites pollués, bruit, etc...)

L'AEU sera une prestation d'aide à la décision qui consistera à analyser le projet sous un angle environnemental et énergétique, de manière globale et transversale.

Cette approche environnementale permettra :

- d'identifier les potentialités et les contraintes de la zone d'étude sur les plans énergétiques et environnementaux
- d'analyser les impacts énergétiques et environnementaux liés au projet
- de définir des objectifs et des préconisations pour le projet
- de faire des choix d'aménagement
- d'intégrer ces choix dans les documents réglementaires et dans les documents contractuels
- de suivre leur application par la mise en place de tableaux de bord

2.2. Les éléments « variables » constituant les autres volets de la démarche de Développement Durable souhaitée dans les projets soutenus :

Les différentes thématiques exposées ci-dessus doivent être illustrées dans les opérations candidates, mais certaines thématiques peuvent être plus développées que d'autres selon les besoins recensés et les enjeux propres à chaque projet.

- **Approche intergénérationnelle** : répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel,
- Favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,
- Favoriser les relations avec le tissu existant (conception des espaces publics contribuant à structurer la vie collective)
- **Eviter la consommation d'espace et optimiser le foncier**, en valorisant des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, ou en optimisant les densités par îlot,
- **Favoriser une mixité des fonctions** : habitat, équipements, commerces, services de proximité, espaces publics...
- **Répondre à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (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 dents creuses, greffe de village.
- **Opérationnalité du projet** : proposer des montages permettant la sortie d'opérations à court terme.

• **Stade d'avancement des projets** : ceux-ci pourront être à divers stades d'avancement des études préalables mais devront bénéficier, à minima, d'une faisabilité financière, juridique et technique établie et validée par les partenaires.

3 Présentation des dossiers

Les candidats devront faire parvenir un dossier complet avant la date officielle de clôture à :

Monsieur le Président du Conseil Général du Bas-Rhin
Pôle Aménagement du territoire
Direction de l'Habitat et de l'aménagement durable
Place du Quartier Blanc
67964 STRASBOURG Cedex 9

La date limite de dépôt des dossiers sera le 1^{er} juin 2013.

Les dossiers incomplets ou arrivés après cette date ne seront pas examinés.

Les dossiers pré sélectionnés feront l'objet d'une présentation à une commission ad hoc puis les porteurs de projets seront informés de la décision prise par la commission permanente du Conseil Général.

Pour chaque dossier, il conviendra de joindre obligatoirement :

- une lettre de candidature : ce courrier, rédigé à l'attention du Président du Conseil Général
- un plan de situation générale (1/25 000) et un plan du projet à l'échelle cadastrale (1/5000),
- une note synthétique de présentation du projet (10 pages maximum format A4) qui devra définir les caractéristiques de l'opération : les objectifs de l'opération, la maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre et les éventuels partenariats, la procédure (ZAC, lotissement, PAE, ...), l'insertion urbaine et paysagère du projet, la situation juridique des terrains (propriété acquise ou modalités d'acquisition), la compatibilité avec les documents d'urbanisme (dont le SCoT), la densité urbaine des quartiers adjacents et enfin les modalités d'association du Département.
- une fiche de synthèse : la fiche de présentation de l'opération dûment renseignée
- la programmation de l'opération : le nombre et la répartition des logements par typologie (individuel, collectif, mixte, taille des logements) et par conditions d'accès (accession libre et sociale, locatif libre, social et très social), les publics visés, l'état des réflexions en matière de logements accessibles au public handicapé, le programme des aménagements (en précisant les surfaces affectées par type d'usage), les coefficients de densité urbaine (global et par îlot, le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération.
- le plan prévisionnel de financement : montage juridique et financier, prix de sortie, objectifs en matière de coût des loyers ou de prix de vente par m² de SHON ;
- le plan masse du projet et tous documents (dessins, photographies ou montages) permettant au jury d'apprécier l'insertion urbaine, les modalités d'organisation de la desserte et des déplacements (notamment les mesures en faveur des modes de déplacements doux), le traitement des espaces publics et enfin la qualité architecturale, environnementale et paysagère.
- la délibération de la commune ou communauté de communes candidate approuvant le projet soumis au Département et autorisant son représentant à solliciter l'aide du Département ainsi que toute autre délibération afférente au projet.

Les propositions seront remises en un exemplaire papier ainsi qu'en version numérique sur CD Rom.

4 Modalités de sélection des projets

Les projets seront instruits par la Direction de l'Habitat et de l'Aménagement durable au sein du Pôle Aménagement du territoire du Conseil Général du Bas-Rhin. Ils seront ensuite examinés par un jury composé d'élus départementaux et de personnes qualifiées en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ce jury sera amené à donner un avis qui sera transmis, pour décision, à la Commission Permanente du Conseil Général.

Chaque projet sera aidé au titre du dispositif « Quartier Plus 67 » après décision de la commission permanente du Conseil Général, sous réserve de l'inscription préalable des crédits au budget, et avis du jury mentionné à l'article 4 du présent appel à projets.

Les critères d'évaluation

- 1- respect des éléments « invariants » imposés à chaque opération (cf. 2.1)
- 2- Les « variables » de l'opération correspondant à des réponses apportées spécifiquement en matière :
 - **d'approche intergénérationnelle** :
 - o typologie d'habitat en cohérence avec les services existants ou à créer, plus-value de l'opération en termes de parcours résidentiel pour les habitants de la commune,
 - o quel choix d'aménagement ou de programme permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles ?
 - **d'accroche urbaine et d'optimisation du foncier** : pertinence de la localisation et de l'organisation urbaine, valorisation des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, optimisation des densités par îlot, qualité des articulations avec les espaces publics, règle de continuité urbaine,
 - **de mixité des fonctions** : habitat, activités économiques, services de proximité, éléments de centralité urbaine (équipement public structurant, espace public de qualité) commerces et services de proximité...
 - **de diversité des formes d'habitat et mixité sociale** : part de logements à caractère social (locatif ou accession), typologie des logements (collectifs, maisons de ville, résidences), objectif en matière de coût des loyers ou de prix de vente au m²,
 - **de réponse à la problématique d'accessibilité** des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la PMR, voire de réponse particulière pour des besoins en résidence-services de type Ti'Hameau,
 - **d'opérationnalité du projet** : distinguer la ou les tranche(s) opérationnelle(s) qui pourraient être mise(s) en œuvre à court terme,
 - **de réalité économique de l'opération** : une attention particulière sera apportée au montage de l'opération, à savoir :
 - o le phasage,
 - o le budget prévisionnel de l'opération faisant apparaître clairement le prix de sortie proposé au regard des choix faits en matière d'accessibilité sociale et d'exigence environnementale. Les prix de sortie envisagés pour les logements devront être précisés:
 - pour l'accession libre,
 - pour l'accession sociale,
 - pour le locatif privé,
 - pour le locatif HLM,
 - éventuellement pour les « produits spécifiques » de type résidence-sénior, résidence junior ou résidence de type Ti'Hameau.

Le Département veillera à ce que les opérations retenues soient cohérentes avec les priorités de développement ou d'aménagement définies à l'échelon des SCoTs.

5 Les conditions de financement du Département pour les EPCI ou les communes

La dotation sera attribuée en fonction de la cohérence de la qualité et de l'exemplarité du projet au regard des critères d'évaluation définis.

Les dossiers retenus dans le cadre du présent appel d'offres sont hors enveloppe retenue dans le cadre du contrat de territoire.

6 Versement des aides du Conseil Général aux communes ou EPCI

Le soutien financier du Département sera conditionné par la signature et le respect d'une convention opérationnelle calée sur la durée prévisionnelle de l'opération (durée maximale de 15 ans) et qui précisera les engagements des parties.

Le versement des aides sera soumis au respect de cette convention.

• Aide aux études de faisabilité

La subvention pour les études de faisabilité à hauteur de 50% du coût HT est plafonnée à 80 000 €. Elle sera versée uniquement en cas de décision favorable à la poursuite de l'opération en « Quartier Plus 67 ».

Un premier versement de 50% de la subvention sera établi sur présentation des factures. Le solde (50%) est conditionné à l'établissement du bilan prévisionnel (après vérification de la prise en compte de la part de 50% de logements aidés et du respect du plafond de cession de la charge foncière à hauteur de 100 ou 150 €/m² de SHON pour respectivement la zone bêta et la zone alpha).

Dans le cas où, au terme des études de faisabilité, la commune ne poursuivrait pas l'opération en « Quartier plus 67 », le Département ramènera son taux maximum de subvention de 50 % à 25 % des coûts HT d'étude de faisabilité et d'aide à la décision, sur présentation des factures.

Le non respect constaté de la convention ou l'inadéquation entre l'opération subventionnée et les réalisations effectives, entraîneront l'annulation du contrat et le remboursement des sommes versées.

Le Département s'engage pour sa part à communiquer sur les projets retenus afin d'organiser des retours d'expériences et des actions démonstratives et pédagogiques autour des opérations retenues.

• Co-financement du déficit éventuel de l'opération

Le Département sera associé à l'élaboration du bilan prévisionnel et de son suivi durant toute la durée de l'opération.

En cas de déficit constaté de l'opération, le Département pourra être co-financier de ce déficit, en prenant à sa charge 50% du déficit créé par la vente à prix réduit (plafonnée à 100 ou 150€/m² de SHON selon la zone) à un opérateur HLM de la charge foncière déterminée par rapport à son coût de revient HT pour la création de logements en PLUS et/ou PLAI. Pour les opérations de réhabilitation au sein des « QUARTIER PLUS 67 », le co-financement est plafonné à 9 000 € par logement créé.

Le versement s'effectuera au vu du bilan opérationnel en vigueur et sur justificatif du prix de vente effectif aux opérateurs de logements aidés.

• Soutien à la production de logements en accession sociale dans les opérations « Quartier Plus 67 »

Le dispositif Quartier Plus 67 prévoit que 20% des logements soient produits pour être vendus en accession aidée à des ménages modestes. Pour les opérations **QUARTIER PLUS 67**, le Département apporte une aide aux ménages relevant des plafonds du PSLA (prêt social de location-accession). :

- 3 000 € pour un ménage primo-accédant de 3 personnes et moins,
- 4 000 € pour un ménage de 4 personnes et plus.

Le ménage devra s'engager à habiter le logement au moins 5 ans sauf en cas d'accident de la vie ou de mutation professionnelle. Une convention tripartite entre le Conseil Général, la commune et le ménage devra être signée. Cette convention spécifique sera annexée à la convention cadre signée entre le Département et la commune lauréate « QUARTIER PLUS 67 ».

Le soutien financier apporté aux futurs acquéreurs se fera dans le cadre de l'aide plafond apportée à chaque projet, soit 500 000 € par projet lauréat « QUARTIER PLUS 67 ».

7 Renseignements complémentaires :

Contact :
Mme Geneviève BRUN
Pôle Aménagement du Territoire
Direction de l'Habitat et de l'aménagement durable
Hôtel du Département
Place du Quartier Blanc
67964 STRASBOURG cedex 9
Tél : 03 88 76 60 65
Fax : 03 88 76 68 76
Courriel : genevieve.brun@cg67.fr

Appel à Projet « QUARTIER PLUS 67 » 2013

Fiche de synthèse

Commune :		Contact :		
Nom de l'opération :				
1. Eléments invariants	Pilotage de l'opération	Maîtrise d'ouvrage		
		Maîtrise d'ouvrage concédée		
		Si oui, nom du concessionnaire		
		Autre (à préciser : conduite d'opération, mandat, etc...)		
		AMO Approche Environnementale de l'Urbanisme		
		Autres AMO (à préciser)		
		Maîtrise d'œuvre		
	Programme prévisionnel		Nombre	%
		Programme prévisionnel de logements aidés	 (minimum 50%)
		Dont locatif social PLUS / PLAI		
		Dont accession sociale à la propriété		
		Dont logements privés collectifs		
		Dont logements privés en lots individuels		
Autres éléments de programme : - équipements publics - activités / commerces		<i>(surface prévisionnelle)</i>	<i>(% par rapport à la surface cessible totale)</i>	
Aménagements extérieurs		<i>(surface prévisionnelle)</i>	<i>(% par rapport à la surface cessible totale)</i>	

1. Eléments invariants	Eléments financiers prévisionnels	Emprise au sol de l'opération	<i>(surface prévisionnelle)</i>	<i>(% par rapport à la surface cessible totale)</i>
		Coût d'acquisition du foncier		
		Coût des aménagements		
		Coût des équipements publics éventuels		
		Surfaces cessibles (en SHON et en m ² au sol)		
		Prix de vente envisagé pour le locatif aidé (€/m ² HT de SHON)		
		Prix de vente envisagé pour l'accession aidé (€/m ² HT de SHON ou m ² de terrain)		
		Prix de vente envisagé pour le locatif libre (€/m ² de SHON)		
		Prix de vente pour l'accession en collectif (€/m ² de SHON)		
		Prix de vente envisagé pour les lots individuels (€/m ² ou €/are)		
		Partenariat mobilisé	Structures - - - - - ...	Objet du partenariat - - - - ...
	Formes d'habitat envisagé	Typologie envisagée		
Modalités d'association du département du Bas-Rhin				

2. Les variables de chaque opération	Approche intergénérationnelle	Description courte des éléments visant à offrir un parcours résidentiel	
		Eléments de conception favorisant la vie collective	
		Résidence Sénior Résidence Junior Autre produit spécifique envisagé ?	
		Eléments visant à faciliter les relations de bon voisinage	
	Optimisation du foncier et du patrimoine	Densité (COS global et COS par îlot)	
		Part des espaces publics (%) : - par rapport au périmètre global - par rapport aux surfaces cessibles	
		Eléments patrimoniaux valorisés	
	Intégration des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap	Description courte des actions envisagées pour répondre à la problématique d'accessibilité	
		Volonté ou non de développer un programme spécifique de logements autonomes pour PMR	
	Opérationnalité du projet	Date des premières livraisons envisagées	
		Rythme de vente envisagé pour les logements (nombre de logements vendus / an)	
		Durée prévisionnelle de l'opération	