

132 Aide à la pierre

**Plan départemental de l'habitat - Troisième appel
à projets en vue de créer des "Quartier Plus 67"**

Rapport n° CG/2012/91

Résumé :

Le présent rapport concerne le lancement d'un troisième appel à projets pour la création de quartiers d'habitat durable, les "Quartier Plus 67".

En application du Plan Départemental de l'Habitat 2010-2015, le dispositif "Quartier Plus 67" a été créé afin d'inciter les communes ou les intercommunalités à anticiper la maîtrise foncière et la conception de leurs opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain, en intégrant une production de logements aidés tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Quatorze communes ont répondu aux appels à projets "Quartier Plus 67" lancés en 2010, 2011 et 2012.

Il s'agit aujourd'hui de lancer le 3ème appel à projets. Une évolution du dispositif est également proposée pour soutenir l'accession sociale dans les opérations "Quartier Plus 67".

Le dispositif des « QUARTIER PLUS 67 » vise à la production d'un foncier « accessible » aux bailleurs pour la réalisation d'opérations de logements aidés. Parallèlement, et dans l'esprit d'une démarche de développement durable, le dispositif des « QUARTIER PLUS 67 » vise également à accompagner et soutenir les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durables.

1. Rappel des caractéristiques de la démarche « Quartier plus 67 ».

Pour être éligibles au dispositif des « QUARTIER PLUS 67 », les opérations doivent répondre aux critères suivants :

- Opération cohérente avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs (schéma de cohérence territoriale)
- **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 (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 (prêt locatif à usage social) et/ou PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), 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 et/ou PLAI ne doit pas dépasser :

- **150 € / m² SHON** (surface hors oeuvre nette) **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) ;
- **100 € / m² 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).
- **Dimension pédagogique** : l'opération devra être perçue comme une opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- **Approche environnementale et de développement durable** (critères cumulatifs) :
 - respecter une AEU (approche environnementale d'urbanisme telle que l'a définie l'ADEME)
 - **Intégration des préoccupations environnementales** : haute qualité environnementale dans les bâtiments, intégration paysagère, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau, des déchets...
 - respecter des critères de développement durable dans le projet à mener, tels que répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel dans une approche intergénérationnelle
 - favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,
- **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...
- **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 mobilité réduite (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la personne à mobilité réduite, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes pour PMR de type Ti'Hameau
- **Respecter un principe de continuité urbaine** : renouvellement, comblement de dents creuses, greffe de village.

2. Rappel des modalités d'intervention du Département

Lors de sa réunion d'octobre 2009, le Conseil Général avait fixé ses modalités de subvention pour les projets retenus dans le cadre d'un « Quartier plus 67 » de la manière suivante :

- **Au stade des études préalables et de pré programmation** (toutes opérations)
=> 50% du coût HT, subvention plafonnée à 80 000 € par opération intégrant les coûts de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

- **Co-portage de l'éventuel déficit foncier :**

- **cas des opérations situées sur les niveaux élevés de l'armature urbaine des SCoTs :**

- > subvention pour la prise en charge à hauteur de 50% du déficit créé par la vente à un prix réduit (prix de vente plafonné à 100 ou 150 € / m² SHON) à un opérateur HLM de la charge foncière déterminée par rapport à son coût de revient HT (logements PLUS et PLAI). La subvention est plafonnée à 150 € / m² cédé.

- Pour les opérations de réhabilitation (orientation soutenue par le Plan Départemental de l'Habitat) au sein des « QUARTIER PLUS 67 », la subvention est de 9 000 € par logement créé.

- **cas des autres opérations**

- > Mêmes modalités de calcul, mais la subvention est plafonnée à 100 € / m² cédé.

Dans les deux cas, cette aide du Département est plafonnée à 500 000 € par opération. La subvention départementale est attribuée sous réserve de l'inscription préalable des crédits au budget.

3. Durée et engagements financiers

Le dispositif départemental prévoit qu'une charte soit signée avec chaque commune. Cette charte est un élément de la convention prévue initialement sur une durée de **6 ans** (durée du PDH) qui doit être signée entre le Département et la collectivité locale porteurs du projet.

Compte tenu du calendrier opérationnel des premières opérations (Haguenau, Brumath), il est proposé que la durée de cette convention entre le Département et la commune soit celle de la durée prévisionnelle de l'opération, avec une durée maximale de 15 ans. Cette disposition s'applique à toutes les opérations labellisées « quartier plus 67 » (2010-2011-2012 et 2013).

La rédaction d'une convention type sera validée ultérieurement par la commission permanente du Conseil Général.

4. Bilan de la démarche Quartier plus 67

Deux appels à projets « QUARTIER PLUS 67 » ont été lancés en janvier 2011 et janvier 2012. Douze communes ont répondu au total. En 2011 : Duppigheim, Duttlenheim, Griesheim sur Souffel, La Broque, Oberhoffen, Pfulgriesheim, Villé et Woerth ont répondu ; sept communes ont été définies comme « potentiellement éligibles » au QUARTIER PLUS 67. En 2012 : Barr, Schweighouse sur Moder, Schirmeck, Wangen, ont été candidates, soit un total de 14 sites en cours de montage d'une opération QUARTIER PLUS 67.

La Commission Permanente du 3 décembre dernier a validé la labellisation définitive de quatre projets :

- le projet de ZAC Thurot à Haguenau
- le projet de la ZAC de la Scierie à Brumath
- le projet du site du Dorfgraben à Duppigheim
- le projet du lotissement Les Binsen à Oberhoffen sur Moder.

La labellisation des autres projets interviendra au vu de leur avancement et des éléments transmis par chacune des communes dans un second temps (c'est-à-dire courant 2013), notamment le bilan prévisionnel d'opération.

5. La proposition d'appel à projet « quartier plus 67 » pour 2013

Plusieurs communes n'ont malheureusement pas pu répondre à ces deux premiers appels à projet, car leur projet était encore peu défini. **Aussi, il vous est proposé de lancer un troisième et dernier Appel à Projet « QUARTIER PLUS 67 » en janvier 2013.** Cet Appel à Projet reprendra les critères d'éligibilités du second Appel à Projet « Quartier Plus 67 » qui intègre ceux spécifiques à l'Approche Environnementale de l'Urbanisme déclinés dans le cadre du 2^{ème} Agenda 21 (validé par le Conseil Général le 12 juin 2011).

Pour mémoire, ce volet AEU porte sur les thématiques suivantes :

- 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
- 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

Cette démarche complémentaire du dispositif « Quartier Plus 67 » vise l'accompagnement des collectivités dans la prise en compte des critères environnementaux et sociaux liés au logement (parcours résidentiel, programme intergénérationnel...).

Evolution du dispositif de 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. Lors de la création du dispositif Quartier Plus 67, l'accession sociale faisait l'objet plusieurs aides possibles aux primo-accédants (PTZ-prêt à taux zéro, PTZ Majoré, PSLA-prêt social de location-accession, PASS FONCIER, sans compter l'aide complémentaire du Département du Bas-Rhin). Aujourd'hui, ces dispositifs ont en partie disparu ou ne sont pas mobilisables en zone C (correspondant à une grande partie du territoire hors CUS).

Aussi, il est proposé que le Département subventionne les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du PSLA (prêt social location accession) et qui réalisent leur projet d'habitat dans un site labellisé "Quartier plus 67". Ce dispositif serait une aide de 3 000 € pour un ménage primo-accédant de 3 personnes et moins, et une aide de 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 ». La convention type correspondante fera l'objet d'une approbation par la commission permanente.

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 ».

J'ai l'honneur de vous soumettre le projet de cahier des charges précisant les modalités d'évaluation et de sélection de l'appel à projets (joint en annexe).

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

Sur proposition de la commission des équipements et de l'aménagement durable, et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général :

- approuve le projet de cahier des charges du 3ème appel à projets "Quartier Plus 67"

- décide de lancer à partir du 1er janvier 2013 le 3ème appel à projets "Quartier Plus 67"

- décide d'attribuer une subvention aux ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du PSLA (prêt social de location accession) et qui réalisent leur projet d'habitat dans un site labellisé "Quartier Plus 67" ; cette subvention s'élèvera à 3 000 € pour un ménage primo-accédant de 3 personnes et moins, et à 4 000 € pour un ménage de 4 personnes et plus ;

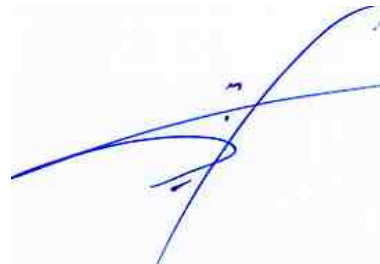
cette aide sera soumise aux conditions suivantes : s'engager à habiter le logement au moins 5 ans sauf en cas d'accident de la vie ou de mutation professionnelle et signer la convention tripartite spécifique entre le Conseil Général, la commune et le ménage. Le soutien financier apporté aux futurs acquéreurs se fera dans le cadre de l'aide plafond apportée à chaque projet, soit 500 000 € par projet lauréat "QUARTIER PLUS 67"

- décide de porter la durée de la convention entre le Département et la collectivité lauréate de 6 à 15 ans pour tous les projets labellisés "Quartier Plus 67".

Il rappelle en outre que par délibération n° CG/2011/9 du 31 mars 2011, la commission permanente a délégué pour approuver les conventions, contrats et actes rendus nécessaires pour la mise en œuvre de cette délibération, notamment le texte de la convention cadre entre les communes lauréates « QUARTIER PLUS 67 » et le Département, ainsi que la convention tripartite en matière d'accession sociale (Département, commune ou communauté de communes lauréate Quartier Plus 67 et ménage primo-accédant).

Strasbourg, le 19/11/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL