

**1323 - Construction de logements sociaux**

**Convention-cadre avec les communes lauréates  
du dispositif "Quartier Plus 67" et convention-  
type pour le soutien des opérations d'accession  
sociale dans les projets labellisés "Quartier Plus 67"**

**Rapport n° CP/2013/177**

**Service gestionnaire :**

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

**Résumé :**

Le présent rapport concerne, d'une part, le modèle de convention-cadre qui sera signée entre les communes labellisées 'Quartier Plus 67' et le Département et, d'autre part, la convention-type tripartite en matière d'accession sociale pour les primo-accédants acquérant un logement au sein des opérations labellisées 'Quartier Plus 67'.

Ces deux conventions définissent les modalités d'intervention financière du Département.

Lors de sa réunion du 26 octobre 2009, le Conseil Général a mis en place le dispositif des « QUARTIER PLUS 67 ». En 2010, trois communes ont déposé un dossier de candidature au dispositif : Haguenau, Wissembourg et Brumath.

Pour l'année 2011, le dispositif a évolué sous la forme d'un Appel à Projet pour lequel huit communes ont répondu : Duppigheim, Duttlenheim, Griesheim sur Souffel, La Broque, Oberhoffen, Pfulgriesheim, Villé et Woerth.

Pour l'année 2012, quatre communes ont été présélectionnées : Barr, Schirmeck, Schweighouse sur Moder et Wangen.

Au total, ce sont dix opérations qui ont été déclarées potentiellement éligibles au dispositif « Quartier Plus 67 ».

La commission permanente du 3 décembre 2012 a validé la proposition de labélisation des quatre premières opérations, suite à l'analyse la Commission de sélection « Quartier Plus 67 ». Pour mémoire, les communes concernées sont :

- HAGUENAU : ZAC Thurot
- BRUMATH : ZAC de la Scierie
- DUPPIGHEIM : Site du Dorfgraben
- OBERHOFFEN SUR MODER : Lotissement Les Binsen

**1. Rappel des principes du « Quartier Plus 67 »**

Le dispositif 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 des démarches de développement durable observées sur le territoire national, le dispositif « QUARTIER PLUS 67 » se veut également **accompagner et soutenir 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'EPF 67 ; 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 / PLAI, 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 / PLAI ne doit pas dépasser :
  - **150 € / m<sup>2</sup> SHON en zone Alpha**
  - **100 € / m<sup>2</sup> SHON en zone Béta**
- **Dimension pédagogique** : opérations devra être perçue comme opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- **Approche environnementale** : respecter des critères de Développement Durable dans le cadre d'une AEU (approche environnementale d'urbanisme), tels que :
  - Répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel avec une approche intergénérationnelle
  - Favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,
  - Proposer des montages permettant la sortie d'opération à court terme,
  - Eviter la consommation d'espace et optimiser le foncier, en valorisant des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, ou en optimisant des 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 mobilités réduites (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 dent creuse, greffe de village.

- Intégration des préoccupations environnementales : haute qualité environnementale dans les bâtiments, intégration paysagère, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau, des déchets...

## **2. Rappel des 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 plafonnées à 80 000 € / opération.**
- Au vu du bilan financier : **co-portage de l'éventuel déficit foncier à hauteur de 50 %**
- Auprès des primo-accédants pour la construction d'un logement au sein de l'opération labélisée Quartier Plus 67 au titre de l'accession sociale à la propriété pour les primo-accédants : subvention forfaitaire dont le montant dépend de la taille du ménage.

Il s'agit aujourd'hui de formaliser les modalités d'intervention financière du Département vis-à-vis des communes labélisées, mais aussi de formaliser l'intervention du Département vis-à-vis des primo-accédants qui achèteront un logement dans l'opération labélisée « Quartier Plus 67 », dans le cadre du soutien spécifique du Département en matière d'accession sociale dans les « Quartier Plus 67 ».

Le partenariat entre le Département en chaque commune sera par conséquent formalisé par deux conventions spécifiques dont les exemplaires types, reprenant les engagements de chacun, sont soumis à votre examen.

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

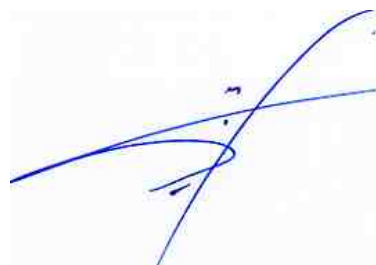
*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, approuve :*

*- le modèle de la convention-cadre qui sera signée entre les communes labellisées 'Quartier Plus 67' et le Département ;*

*- la convention- type tripartite en matière d'accession sociale pour les primo-accédants achetant un logement au sein des opérations labellisées "Quartier Plus 67".*

Strasbourg, le 15/02/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL