



Résultats de l'appel à projets 2014 Quartier Plus 67 et poursuite de la démarche

Rapport n° CP/2015/146

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne la présentation et l'analyse des candidatures à l'appel à projet 2014 Quartier Plus 67. Quatre communes ont candidaté : Salenthal, Andlau, Roeschwoog et Dossenheim-sur-Zinsel.

Après l'avis de la commission ad-hoc réunie le 26 mars dernier, il s'agit de déterminer si les candidatures de ces 4 communes sont retenues pour poursuivre la démarche dans le cadre du dispositif Quartier Plus 67.

1. Rappel concernant le dispositif « Quartier Plus 67 »

1.1 Les principes de Quartier plus 67.

En décembre 2013, le Conseil Départemental avait validé le lancement d'un nouvel appel à projet au titre du dispositif « quartier plus 67 » créé dans le cadre de la mise en oeuvre du plan, départemental de l'habitat.

Le dispositif QUARTIER PLUS 67 vise à la production d'un foncier « accessible » aux bailleurs HLM pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et à favoriser l'émergence d'une part d'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 » 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 € / m² de surface de plancher en zone Alpha (zone de loyers élevés située sur une large couronne autour de l'Eurométropole et allant jusqu'aux Communautés de Communes de Saverne et Wasselonne) ;
 - 100 € / m² de surface de plancher 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 : elle devra être perçue comme opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- Approche environnementale : respecter les 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 personne à mobilité réduite 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...

1.2 L'intervention du Département

Le Département peut intervenir :

- Au stade des études préalables et pré-opérationnelles (toutes opérations) : 50% du coût HT plafonnées à 80 000 € par opération.
- 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 %
- 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

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.

1.3 Le bilan

Au total, ce sont 16 opérations qui sont inscrites dans le dispositif Quartier Plus 67, à des stades d'avancement différents :

- 5 opérations sont labellisées : Haguenau, Brumath, Oberhoffen-sur-Moder, Woerth et Duppigheim ;
- 7 opérations sont pré-labellisées : Adamswiller, Mackenheim, Wingen, Wangen, Sultz-sous-Forêts, La Broque et Schirmeck ;

- 4 communes ont candidaté dans le cadre de l'appel à projets 2014 : Andlau, Salenthal, Dossenheim-sur-Zinsel et Roeschwoog.

L'ensemble de ces opérations représentent 2 114 logements au total dont 678 logements locatifs aidés.

2. La suite à donner aux candidatures de l'appel à projet 2014

Le 26 mars 2015, la commission ad-hoc a auditionné les 4 collectivités candidates à l'appel à projet pour vérifier la faisabilité et la pertinence de leur opération

2.1 La commune de ROESCHWOOG présente un éco-quartier, composé de plusieurs lotissements et d'une résidence intergénérationnelle. Le site d'implantation du projet est un lotissement au sud-est du village, en lien avec le tissu urbain existant. La résidence intergénérationnelle est au centre du village.

L'objectif est de pouvoir « arrimer » le nouveau quartier à l'ancien.

L'opération concerne 15 hectares, pour 262 logements dont 69 en PLUS (prêt locatif à usage sociale) / PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), 62 en accession sociale, 61 privé en collectif et 70 privés en individuel et 32 logements dans la résidence intergénérationnelle dont 24 logements aidés. Le calendrier de l'opération se déroule sur 15 ans entre 2015 et 2030, en 4 tranches (avec plusieurs permis d'aménager).

Ce projet est intéressant avec une vision globale et pluriannuelle.

Il vous est proposé d'émettre un avis favorable pour la poursuite du projet dans le cadre du dispositif Quartier Plus, avec les orientations suivantes :

- Accompagner la commune dans la mise en œuvre de ce projet d'éco-quartier d'envergure, en lien avec les projets du SCoT de la bande rhénane nord ;
- Accompagner la commune dans la recherche de bailleurs pour atteindre l'objectif de 30 % de logements locatifs aidés, afin de pouvoir construire le bilan financier de l'opération.

2.2 La commune de Salenthal présente un projet en zone IAU, élaboré par les habitants du village et partagé avec eux. Le travail de concertation a été important.

L'objectif est de créer du lien dans le village entre les différents projets et de créer une offre alternative au lotissement classique.

L'opération concerne 1 hectare pour 31 logements dont 19 logements aidés et 12 logements privés.

Le projet de la commune de Salenthal se situe dans une phase très en amont, ce qui permettra d'intégrer dès le début toutes les dimensions de l'appel à projet Quartier Plus 67. De plus, il s'agit d'un projet global, qui recueille l'adhésion des habitants de la commune. La dimension participative et le laboratoire social ainsi mené constitue une bonne référence pour les démarches de « quartier plus 67 ».

Il vous est proposé d'émettre un avis favorable pour la poursuite du projet dans le cadre du dispositif Quartier Plus, avec les orientations suivantes :

- Accompagner la commune dans la mise en œuvre de son projet de développement intégrant plusieurs dimensions : intergénérationnelles, environnementales, économiques,....
- Accompagner la commune dans la recherche de bailleurs pour atteindre l'objectif de 30 % de logements locatifs aidés, afin de pouvoir construire le bilan financier de l'opération.

2.3 La commune de Dossenheim-sur-Zinsel présente un projet d'éco quartier « le Tilleul ».

La commune dispose d'une étude pré-opérationnelle réalisée par un bureau d'études sur le site d'implantation du lotissement.

Ce projet a fait l'objet d'une réflexion et de préconisations importantes en matière de traitement paysager et d'intégration urbaine. De plus, les questions d'économie d'énergie dans l'habitat, ont également été optimisées par l'intermédiaire d'un travail important sur l'implantation du bâti sur la parcelle, sur l'orientation des bâtiments, etc.

L'opération concerne 15 parcelles inférieures à 5 ares, 9 parcelles inférieures à 6 ares, 2 collectifs de 11 logements chacun et des maisons jumelées (en accession).

Le projet a fait l'objet d'un engagement conséquent du parc régional des Vosges du Nord et sa conception est très avancée. La démarche pragmatique de la commune mérite d'être accompagnée.

Il est proposé d'émettre un avis favorable pour la poursuite du projet dans le cadre du dispositif Quartier Plus, avec les axes suivants :

- Accompagner la commune dans la recherche de bailleurs, favorables à construire du logement aidé tout en respectant les critères environnementaux dans des programmes d'accession sociale.
- Accompagner la réalisation d'une étude sur les besoins en logement et leur caractérisation.

2.4 La commune d'Andlau présente un projet dans une dent creuse, dont l'aménagement est d'ores et déjà prévu dans le POS de la commune (zone AU).

En termes de mixité urbaine, il est prévu du collectif, des bi-familles et de l'habitat individuel.

L'opération concerne 5,11 ha, pour 128 logements en 2 tranches.

Il s'agit d'une initiative de développement maîtrisé d'habitat dans un site paysager très sensible.

Il est proposé d'émettre un avis favorable pour la poursuite du projet dans le cadre du dispositif Quartier Plus, avec les orientations suivantes :

- Accompagner la commune dans la mise en œuvre de son projet, qui est dans une phase amont ;
- Préciser les besoins en habitat et leur caractérisation.

Il a été demandé aux 4 communes de prévoir une étude de marché, afin de clarifier les futurs habitants de l'offre de logement produite. Cette étude de marché devra aussi intégrer une étude de l'offre concurrente dans les communes alentours : lotissement plus classique, réhabilitations de bâtiments, etc.

Sur cette base, il vous est proposé le principe d'une validation des projets des communes de Salenthal, Andlau, Roeschwoog et Dossenheim-sur-Zinsel déposés dans le cadre de l'appel à projet 2014 du dispositif « quartier plus 67 », permettant à ces communes de bénéficier des aides départementales aux études préalables et pré-opérationnelles ainsi qu'à l'accompagnement des services du Département pour poursuivre l'élaboration et la finalisation du montage de leurs opérations d'habitat.

Une fois la conception de leur projet aboutie, ces dossiers seront à nouveau examinés par la commission « quartier plus 67 » en vue de leur labélisation, permettant l'engagement financier du Département.

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 de valider les projets des communes de Salenthal, Andlau, Roeschwoog et Dossenheim-sur-Zinsel déposés dans le cadre de l'appel à projet 2014 du dispositif « quartier plus 67 », permettant à ces communes de bénéficier des aides départementales aux études préalables et pré-opérationnelles ainsi qu'à l'accompagnement des services du Département pour poursuivre l'élaboration et la finalisation du montage de leurs opérations d'habitat.

Strasbourg, le 29/04/15

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bierry', written in a cursive style.

Frédéric BIERRY