



1321 - Intervention sur le foncier

**PDH-Avenant n°1 à la convention
financière du Quartier Plus 67 de la
commune d'Oberhoffen-sur-Moder**

Rapport n° CP/2015/395

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne un avenant à la convention financière du 30 janvier 2014 relative au Quartier Plus 67 de la commune d'Oberhoffen-sur-Moder. Ce document vise à actualiser le mode opératoire retenu par la Commune d'Oberhoffen pour la mise en oeuvre de l'aménagement de son opération de lotissement "Les Binsen", labellisée dans le cadre du dispositif départemental "Quartier Plus 67".

En effet, la commune a souhaité, par délibération en date du 9 avril 2015, concéder cette opération à un aménageur, par l'intermédiaire d'une concession d'aménagement au lieu de la réalisation en régie du lotissement. Cette évolution n'a pas d'impact, notamment financier, pour le Département.

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

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 Alsace ; 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 30% de logements locatifs aidés agréés ainsi que 20 % de logements en primo accession bénéficiant des aides de l'Etat, le reste relève des logements en promotion, en accession à la propriété, etc.

- 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 (prêt locatif à usage social) / PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ne doit pas dépasser :
 - 150 € / m² SHON 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 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 et 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
 - Respecter un principe de continuité urbaine : renouvellement, comblement de dent creuse, greffe de village.
 - Intégrer les 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 Département au titre du « Quartier Plus 67 »

Le Département intervient :

- Au stade des études préalables et pré-opérationnelles, à hauteur de 50 % du coût HT, la subvention étant plafonnée à 80 000 € pour l'opération de quartier plus 67
- Au vu du bilan financier, par le co-portage de l'éventuel déficit foncier à hauteur de 50 %, la subvention étant plafonnée à 500 000 € pour l'opération de quartier plus 67.

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 pour la réalisation de logements aidés.

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, Soultz-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 représente 2 114 logements au total dont 678 logements locatifs aidés.

3. L'opération « Quartier Plus 67 » de la commune d'OBERHOFFEN-SUR-MODER

Le projet du lotissement Les Binsen a été initié en 2002. Le futur quartier est situé à l'ouest de la commune, à proximité du lotissement des Genêts et du Camp d'Oberhoffen-sur-Moder.

Initialement, la commune devait assurer en régie la maîtrise d'ouvrage de l'opération. 200 logements seront construits au lotissement Les Binsen d'Oberhoffen-sur-Moder dont 60 en locatifs aidés et 40 en primo accession à la propriété.

La convention signée le 30 janvier 2014 définit les modalités de l'intervention financière du Département du Bas-Rhin en faveur de la commune d'OBERHOFFEN-SUR-MODER. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la labellisation de cette opération au titre du dispositif « Quartier Plus 67 », initié par le Plan Départemental de l'Habitat.

L'avenant qui vous est soumis a pour objet de modifier le texte de la convention initiale, concernant le mode opératoire.

La commune concèdera l'opération à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement, conformément à la délibération du Conseil Municipal d'Oberhoffen-sur-Moder en date du 9 avril 2015 et cela suite à un appel d'offres publié le 2 juillet 2015.

Cette évolution n'a pas d'impact sur les modalités d'intervention du Département, la concession d'aménagement étant prévue dans le dispositif du quartier plus 67.

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 :

- approuve l'avenant n°1 à la convention financière du 30 janvier 2014 entre la Commune d'Oberhoffen-sur-Moder et le Département, concernant la mise en oeuvre de l'aménagement de son opération de lotissement "Les Binsen", labellisée dans le cadre du dispositif départemental "Quartier Plus 67". Cet avenant est annexé à la présente délibération;

- autorise son président à signer cet avenant.

Strasbourg, le 27/08/15

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by 'BIERRY' in a cursive script.

Frédéric BIERRY