



**PDH-Avenant à la convention financière relative
au Quartier plus 67 avec la commune de Brumath**

Rapport n° CP/2016/18

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne un avenant n°2 à la convention financière du Quartier Plus 67 de la commune de Brumath.

Cet avenant vise l'évolution de la réglementation et à modifier le montant de la charge foncière de cession des logements HLM à hauteur de 190 € par m² de surface de plancher au lieu de 150 € par m² SHON-surface hors oeuvre nette, pour la zone d'aménagement concerté de la scierie à Brumath labellisé au titre du dispositif Quartier Plus 67. Cette évolution a été validée par le Conseil Départemental lors de sa réunion du 14 décembre 2015.

1. Rappel des principes du 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 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 minimum 30 % de logements aidés agréés, ainsi que 20 % de logements en primo accession bénéficiant des aides de l'Etat, le reste relève de 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 / PLAI ne doit pas dépasser :
 - o 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 vallée de la Bruche).
- Lors de sa réunion du 14 décembre dernier, le Conseil Départemental a actualisé ces valeurs à hauteur respectivement de 190 €/m² de surface de plancher en zone alpha et 140 €/m² de surface de plancher en zone béta.
- Une dimension pédagogique : l'opération devra être perçue comme opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- La mise en oeuvre d'une approche environnementale : respecter les critères de Développement Durable dans le cadre d'une AEU (approche environnementale d'urbanisme),

2. Rappel des modalités d'intervention du Quartier Plus 67

Le Département peut intervenir :

- 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 17 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 ;
- 8 opérations sont pré-labellisées : Adamswiller, Mackenheim, Wingen, Wangen, Soultz-Sous-Forêts, La Broque, Schweighouse-sur-Moder et Schirmeck ;
- 4 communes ont été retenues dans le cadre de l'appel à projets 2014 : Andlau, Salenthal, Dossenheim-sur-Zinsel et Roeschwoog.

L'ensemble de ces opérations représentent 2 148 logements au total dont 712 logements locatifs aidés.

3. L'opération Quartier Plus 67 de la commune de Brumath

La ZAC de la Scierie est l'illustration d'une maîtrise d'ouvrage affirmée de la ville de Brumath pour reconvertir une ancienne friche industrielle de 11 hectares, localisée à proximité immédiate de la gare et à environ un kilomètre de la Plateforme Départementale d'Activités de la Région de Brumath.

459 logements sont programmés sur une durée de 10 ans, dont 138 logements locatifs aidés et 92 en accession à la propriété, destinés à répondre à l'ensemble des besoins en logements des habitants actuels et futurs de Brumath, à la recherche d'une offre adaptée et accessible financièrement (Brumath ne compte que 5,6% de logements aidés aujourd'hui). En plus de ces logements, l'opération prévoit des services et des commerces en pied d'immeuble, ainsi que des logements plus ciblés pour les jeunes et les seniors. Une réserve foncière de 2ha est destinée à l'accueil d'un équipement public. Des jardins partagés et espaces publics de proximité favoriseront le cadre de vie. A noter que chaque lot respectera ces mêmes pourcentages de logements aidés et logements en accession sociale, en vue d'une répartition homogène des différentes typologies d'habitat.

Si l'ambition de ce projet correspond à un urbanisme plus responsable envers l'environnement et une mixité sociale et générationnelle forte, elle s'illustre de différentes manières dans cette opération :

- une densité de 56 logements à l'hectare, plus importante que dans le tissu urbain actuel de Brumath (31 logements à l'hectare dans le tissu existant le plus dense),
- des efforts importants sur la consommation d'espace, tout en privilégiant le cadre de vie (liaisons piétonnes, parking mutualisé entre les habitants et les usagers de la gare et de l'équipement public, etc.).
- une gestion économe des ressources naturelles (capteurs solaires, ambiance lumineuse en fonction de la structuration des voies, traitement des eaux pluviales sur site avant rejet, réutilisation des eaux pluviales, étude en cours pour le chauffage par géothermie...).

En gage de qualité, les cahiers des charges de cessions de terrain reprendront ces exigences. Un architecte-conseil sera désigné pour coordonner les projets, qui seront validés par la ville préalablement à toute construction.

1 200 nouveaux habitants rejoindront ainsi la ville de Brumath qui en compte 10 000 aujourd'hui. Le dossier de création de ZAC a été approuvé en février 2012. Tout en gardant la maîtrise de l'opération, la commune de Brumath a concédé son aménagement à la SAREST en décembre 2012.

L'avenant qui est proposé a pour objet de modifier le texte de la convention initiale, concernant le montant de la charge foncière cédée aux bailleurs HLM, suite à la décision du Conseil Départemental du 14 Décembre 2015. Celui-ci a en effet, validé l'actualisation des modalités du dispositif Quartier Plus 67, en raison de l'évolution de la réglementation (disparition de la surface hors oeuvre nette-SHON, au profit de la surface de plancher) et à procédé à une actualisation des coûts du foncier.

L'avenant intègre la nouvelle référence de 190 € / m² de surface de plancher maximum en zone Alpha, au titre du montant maximum de vente de la charge foncière pour la réalisation de logements aidés.

Dans l'article 1er de la convention du 11 juillet 2014, la phrase « La charge foncière pour le locatif aidé de type PLUS / PLAI ne doit pas dépasser :

- 150 € /m² SHON en zone Alpha,
- 100 € / m² SHON en zone Béta »

est remplacée par :

« La charge foncière pour le locatif HLM ne doit pas dépasser :

- 190 € /m² de surface de plancher en zone Alpha,
- 140 € / m² de surface de plancher en zone Béta ».

Tous les autres articles de la convention restent inchangés.

L'avenant entrera en vigueur le jour de sa signature entre le Département et le bénéficiaire, et demeure en vigueur jusqu'au terme de la convention.

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°2 à la convention financière du 11 juillet 2014 entre la commune de Brumath et le Département, concernant la mise en oeuvre de l'aménagement de son opération de zone d'aménagement concerté "le Scierie" 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 conjointement avec le Maire.

Strasbourg, le 21/12/15

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', with a long horizontal stroke extending to the right.

Frédéric BIERRY