

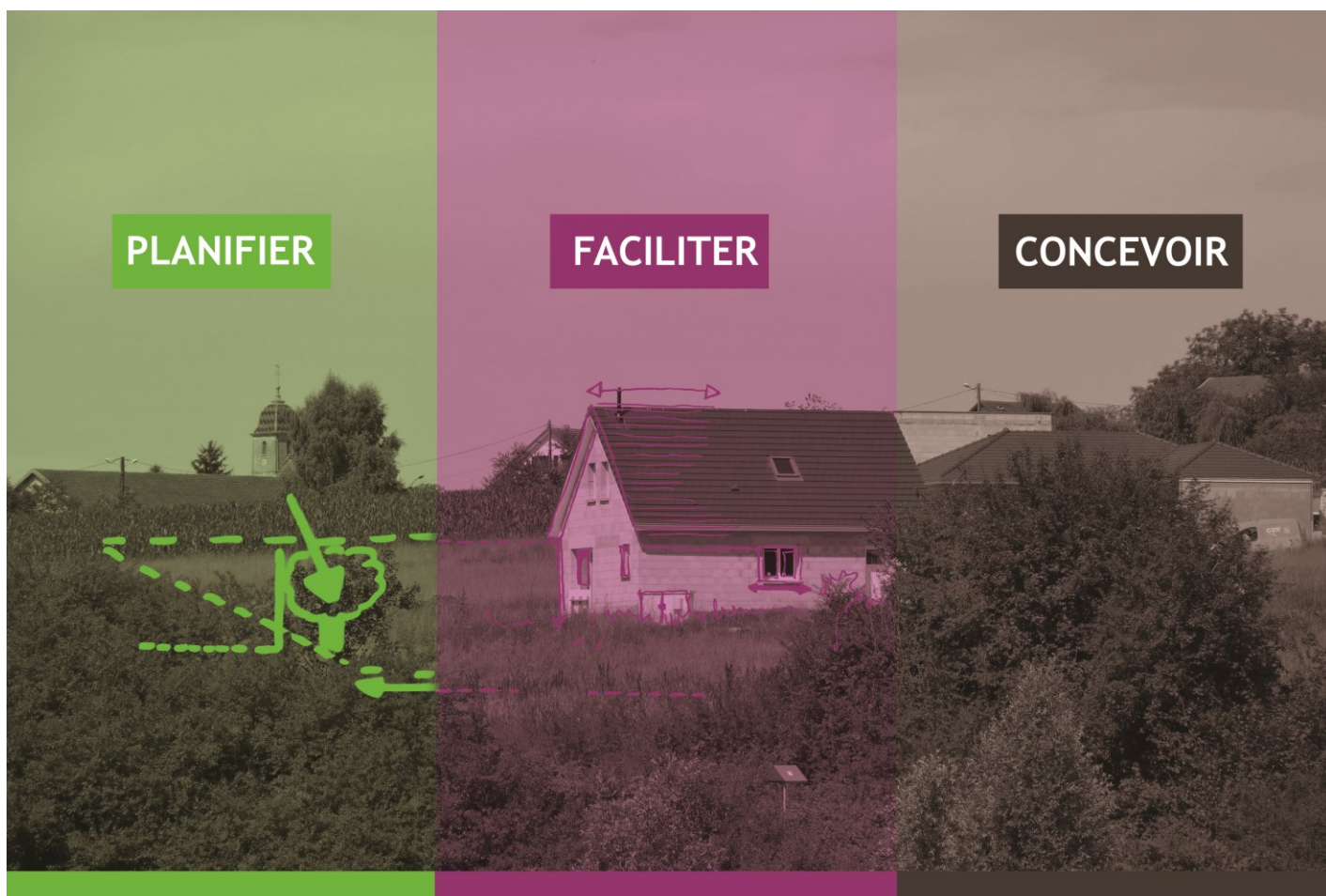


Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Panel d'opérations immobilières et foncières impulsées ou guidées par les collectivités :

Une source d'inspiration pour les autres collectivités en matière d'habitat

Septembre 2018



Introduction

L'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs est un outil d'analyse et de partage de connaissances pour les différents acteurs institutionnels et privés. Cet observatoire est un support dédié au Plan Départemental de l'Habitat (PDH) qui vise, entre autres, le développement de politiques et outils en matière d'habitat, notamment à l'échelle intercommunale.

Le présent document cherche à **illustrer différents modes d'intervention « habitat » des collectivités**. A travers **une palette variée d'opérations immobilières et foncières**, il présente succinctement les outils développés par les pouvoirs publics. Mais **ce n'est pas un guide technique**. Il a été pensé comme **une source d'inspiration**. Et pourquoi ne pas susciter de nouveaux projets impulsés ou guidés par les collectivités du Doubs ?

Il a aussi été pensé **pour que les collectivités échangent en matière d'habitat, qu'elles se contactent les unes et les autres pour discuter des objectifs, des conditions de mises en œuvre, de réussite des projets**. Pour cela, l'entrée concrète, par le biais d'opérations bien réelles, facilite la visibilité d'une politique de l'habitat.

Plusieurs types d'opérations ont été recensés pour présenter une diversité de cas de figure, des opérations les plus modestes aux plus importantes, qu'il s'agisse du nombre de logements ou du niveau d'implication de la collectivité (approche incitative ou coercitive, poids financier). Les typologies de territoire sont aussi diverses, depuis des secteurs ruraux jusqu'à la zone frontalière avec son marché immobilier tendu (*voir le « paysage des fiches-opérations » en page suivante*).

Certaines opérations sont exemplaires, d'autres plus ordinaires mais **toutes cherchent à répondre à une problématique particulière de leur marché de l'habitat** : maîtriser les coûts de sortie des logements, amener de la mixité dans l'offre, remettre sur le marché des logements vacants, loger des familles, des personnes âgées, des saisonniers... Qu'elles s'inscrivent plus ou moins dans une politique locale de l'habitat construite et partagée, **elles relèvent toutes d'une volonté publique de mieux répondre aux besoins des habitants du territoire**.

Sommaire

Anticiper et encadrer les opérations futures

Fiche 01 : Concertation dans le cadre du PLU à Avanne-Aveney	10
Fiche 02 : Des Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant la mixité sociale à Pirey	12
Fiche 03 : Mieux organiser l'offre de logements produite à Besançon	14
Fiche 04 : Une politique foncière volontariste à Valdahon	16
Fiche 05 : Une AFU autorisée à Montfaucon	18

Faciliter les opérations en proposant des potentiels fonciers

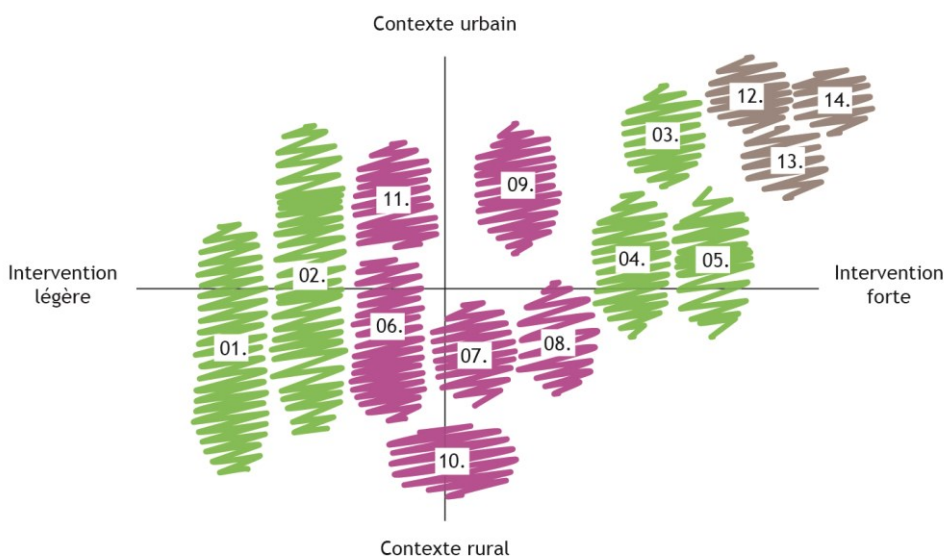
Fiche 06 : Céder des logements communaux à un bailleur social à Dannemarie-sur-Crète	22
Fiche 07 : Un appel à projet pour du logement locatif social à Montlebon	24
Fiche 08 : Intégration d'une crèche dans un programme de logement, à Morteau	26
Fiche 09 : Une consultation pour la transformation en logement spécifique d'une acquisition foncière liée au tramway à Besançon	28
Fiche 10 : Le foncier et sa viabilisation pour développer du locatif en milieu rural à Saint Hippolyte	30
Fiche 11 : Un foncier départemental réemployé grâce à un partenariat public / privé à Saint-Vit	32

Concevoir et réaliser une opération

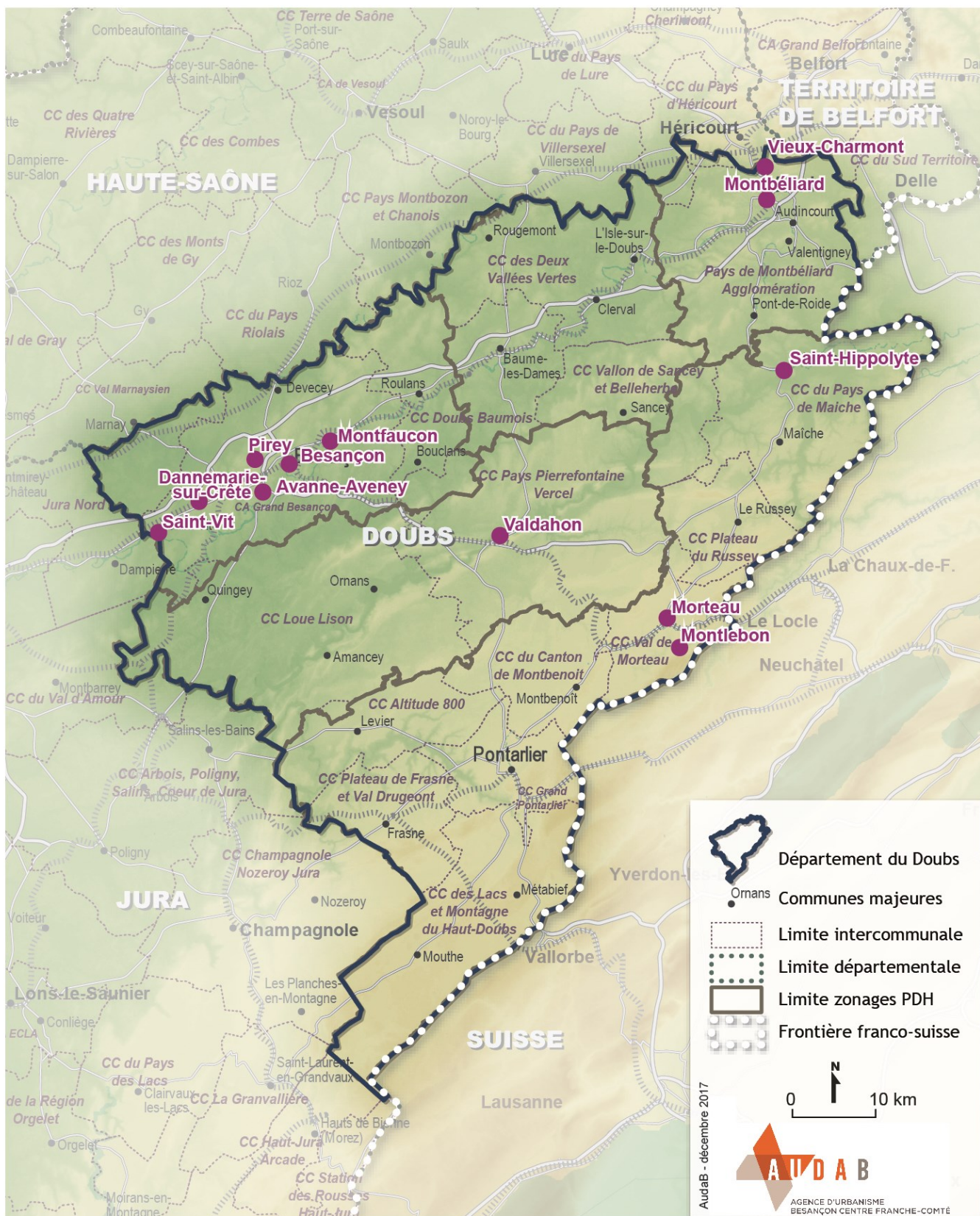
Fiche 12 : Une politique de renouvellement urbain en centre ancien, rue des Halles à Montbéliard	36
Fiche 13 : Réhabilitation d'un îlot par une concession d'aménagement, la Madeleine à Besançon	38
Fiche 14 : Ecoquartier du Crépon à Vieux-Charmont	40

Pour aller plus loin... 42

*Représentation du paysage des fiches-opérations :
une diversité de contextes et de modes opératoires*



Localisation des opérations



Anticiper et encadrer les opérations futures



Fiche 01 : Concertation dans le cadre du PLU à Avanne-Aveney

Pourquoi ? Pour s'assurer de la faisabilité des projets sur une zone à urbaniser, la commune a consulté l'aménageur propriétaire d'une partie des terrains.



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU arrêté en mars 2017
Réalisation : Bureau d'études Jura Habitat

Contexte et objectifs visés

La commune d'Avanne-Aveney (2 300 habitants) est voisine de Besançon. La dynamique péri-urbaine a assuré son extension rapide depuis la fin des années 1970. Son développement a subitement ralenti en raison notamment d'un règlement de POS trop exigeant en matière de gestion des eaux pluviales et de la raréfaction des terrains urbanisables dans cette commune traversée par un méandre du Doubs (risques de mouvements de terrains et d'inondations, zones humides).

L'équipe municipale souhaite valoriser le bon équipement et la desserte par les bus urbains de cette commune pour accueillir une nouvelle population, plus jeune. En décembre 2013, elle engage la révision du POS en PLU. L'opérationnalité de quelques zones urbanisables restantes a fait l'objet d'une attention particulière.

Composition du projet

La superficie des principales zones à urbaniser, figurées ci-dessus, est de 6,8 Ha. La composition n'est pas arrêtée à ce jour mais elle visera une mixité de l'habitat (individuels, intermédiaires et collectifs) et sociale par la présence de logements conventionnés. Des densités renforcées valoriseront le foncier.

Maîtrise d'ouvrage

Opérateur privé

Fiche 01 : Concertation dans le cadre du PLU à Avanne-Aveney (suite)

Comment ? Le dialogue entre la commune et un professionnel immobilier a été instauré en amont de l'opération de logements, parallèlement à la phase de la planification urbaine.

Outil réglementaire

Une consultation des acteurs opérationnels

Pour la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones à urbaniser du PLU en cours de finalisation, la commune a consulté l'aménageur foncier, principal propriétaire des terrains constructibles.

Cette démarche a permis de tester les principes d'aménagement que la commune souhaitait inscrire dans le PLU pour la zone concernée. Les OAP ont été légèrement modifiées en conséquence afin de mieux articuler les attentes réglementaires avec les réalités opérationnelles et immobilières.

Rôles et objectifs de la collectivité

Tisser les liens entre la planification et l'opérationnel grâce à l'information et la concertation.

Traduire ses volontés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Intervention de la collectivité...

selon les phases d'avancement de l'opération

Amont Pré-opérationnelle Opérationnelle

selon un gradient d'implication

Légère Moyenne Forte

Partenaires de l'opération

Le bureau d'études maître d'œuvre de la révision du POS en PLU.

L'aménageur foncier, propriétaire de terrains, et son architecte.

Vous souhaitez en savoir plus :

Mairie d'Avanne-Aveney

Anita PARIS
Service urbanisme
Tél. : 03 81 41 11 30
parisanita.avanne-aveney@orange.fr

Fiche 02 : Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisant la mixité sociale à Pirey

Pourquoi ? Favoriser la mixité sociale, générationnelle et architecturale dans une commune périurbaine.



*Les travaux d'aménagement en cours, lotissement des Hironnelles, Pirey
Auteur : AudaB*

Contexte et objectifs visés

La commune de Pirey jouit d'un essor démographique régulier depuis les années 1970. Elle tire naturellement son attractivité de sa proximité immédiate à Besançon mais elle veille aussi à développer une offre résidentielle diversifiée. En 2010 un programme d'une trentaine de logements locatifs sociaux s'était implanté dans le village et la municipalité tire un bilan très positif de cette initiative.

Aussi, quand s'envisage une nouvelle zone à urbaniser dans le PLU, la volonté d'une mixité sociale et générationnelle pour le projet futur est couchée sur papier. Elle paraît tout à fait adaptée aux parcelles concernées, bien positionnées par rapport aux équipements scolaires et à un arrêt de bus.

Composition du projet

80 logements sont prévus sur près de 4 hectares. Le projet comprend différentes phases s'échelonnant de 2016 à 2019.

50 % des logements sont prévus en location conventionnée publique.

Concernant les logements privés, il est prévu 26 lots libres et 13 logements intermédiaires en accession à prix maîtrisés spécialement adaptés au public des seniors. Ainsi, les logements peuvent être équipés d'un « Pack seniors » (douche à l'italienne, volets motorisés, visiophone...) à la demande des acheteurs lors de la réservation à la vente.

Maîtrise d'ouvrage

Néolia, aménageur-ensemblier et bailleur social

Fiche 02 : Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisant la mixité sociale à Pirey (suite)

Comment ? Un lotissement encadré par les OAP et travaillé en partenariat

Outils réglementaires

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Le PLU de Pirey, approuvé en 2013, indique d'ores-et-déjà le souhait de la commune de laisser la part belle (50 %) au logement locatif social dans la zone à urbaniser des Champs Courts. Il recommande également l'insertion de logements en accession pour seniors ainsi que des logements de forme non individuelle pour économiser le foncier et respecter les obligations en la matière du SCoT de l'agglomération bisontine.

Les OAP posent aussi le principe de liaisons en mode doux, au sein du nouveau quartier et en lien avec les autres, notamment pour rejoindre l'espace Saint Exupéry concentrant des équipements socio-culturels et de loisirs de la commune.

Outil opérationnel

La négociation avec l'opérateur

L'opération a été montée sous forme d'un lotissement, l'initiative et la maîtrise d'ouvrage relèvent donc du privé. Néanmoins la collectivité est force de négociation avec l'opérateur, d'une part lors de l'instruction et l'autorisation du permis d'aménager, d'autre part dans les clauses de la convention de transfert des voiries et des équipements signée en amont des travaux et qui prévoit leur rétrocession à la commune à l'issue de l'opération.

Rôles et objectifs de la collectivité

Affirmer clairement ses attentes dès la rédaction des OAP dans le PLU.

Travailler étroitement avec le lotisseur pour négocier tous les sujets qui lui semblent servir une programmation et une qualité d'opération en adéquation avec ses attentes.

Intervention de la collectivité...

selon les phases d'avancement de l'opération

Amont Pré-opérationnelle Opérationnelle

selon un gradient d'implication

Légère Moyenne Forte

Partenaires de l'opération

Néolia

Vous souhaitez en savoir plus :

Mairie de Pirey

Robert STEPOURJINE
Maire
Tél. : 03 81 50 63 00
mairie-pirey@wanadoo.fr

Fiche 03 : Mieux organiser l'offre de logements produite à Besançon

Pourquoi ? La ville de Besançon favorise la diversification de son offre de logements (formes urbaines, typologies, prix)



*Les grands projets de développements urbains à Besançon
Auteur : Ville de Besançon*

Contexte et objectifs visés

Soucieuse de développer une offre de logements adaptée aux besoins, aux revenus des ménages et à même de fixer les familles, la ville de Besançon cherche à orienter l'emplacement, l'ordonnancement et la composition des opérations immobilières.

Elle organise l'ordonnancement des opérations d'aménagement et travaille avec les différents acteurs à la composition des opérations immobilières favorisant un développement urbain équilibré.

Maîtrise d'ouvrage

Diverses maîtrises d'ouvrage privées et publiques

Fiche 03 : Mieux organiser l'offre de logements produite à Besançon (suite)

Comment ? Elle développe plusieurs outils (notamment au travers de son PLU) et communique sur son projet urbain.

Outils réglementaires

Des secteurs de mixité sociale dans le PLU depuis 2007

Le PLU de la ville impose une part de logements sociaux dans les opérations immobilières nouvelles d'au moins 10 logements. Cette règle favorise une meilleure répartition territoriale du parc public en adaptant la part à construire à l'existant.

Outil opérationnel

Un ordonnancement des opérations en maîtrise publique

La ville de Besançon a mené un travail d'ordonnancement de ses projets urbains pour déterminer clairement, et faire connaître, les formes urbaines à décliner et les typologies de logements à construire. Les principales cibles de clientèles sont définies et se traduisent dans la conception des opérations en maîtrise publique (ateliers, dossiers de création de ZAC, rédaction de concessions d'aménagement). La ville peut imposer par exemple que les programmes réservent une part de logements locatifs sociaux ou abordables (prix inférieurs au marché libre).

Une conférence des acteurs de l'immobilier

La ville organise annuellement une conférence des acteurs de l'immobilier. Il s'agit d'échanger autour du projet urbain de la ville et d'une thématique à mettre en œuvre sur le territoire (ex. : logement abordable).

Rôles et objectifs de la collectivité

Analyser les parcours résidentiels et les marchés immobiliers locaux pour identifier les segments à développer en priorité (formes urbaines, gammes de prix, typologies de logements).

Faire connaître ses priorités aux acteurs de l'immobilier (aménageurs, promoteurs).

Développer des outils spécifiques (réglementaires, fonciers, opérationnels).

Intervention de la collectivité...

selon les phases d'avancement de l'opération

Amont Pré-opérationnelle Opérationnelle

selon un gradient d'implication

Légère Moyenne Forte

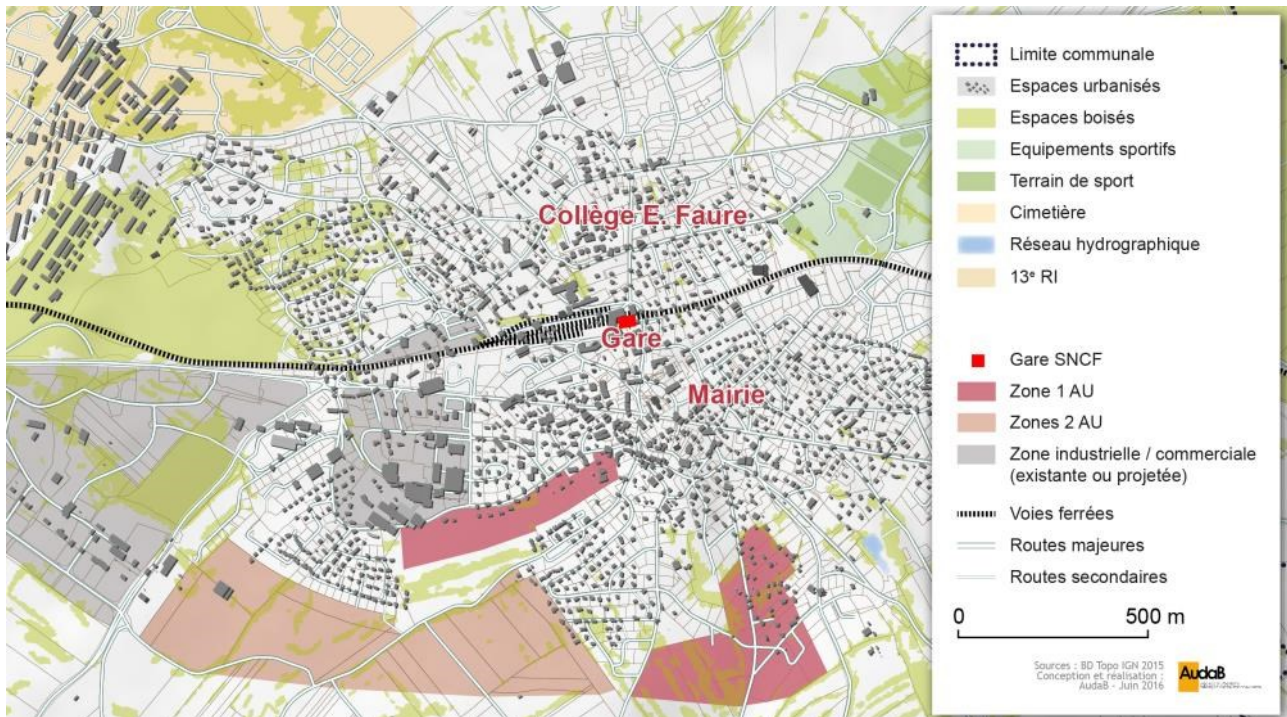
Vous souhaitez en savoir plus :

Ville de Besançon

Département urbanisme et grands projets
Tél. : 03 81 61 51 21
secretariat.urbanisme@grandbesancon.fr

Fiche 04 : Une politique foncière volontariste à Valdahon

Pourquoi ? Une politique foncière pour garantir des marges de manœuvre communales dans un territoire en pleine expansion.



Contexte et objectifs visés

Valdahon est une commune très attractive du Doubs. Sa population a doublé depuis 1968 pour s'établir à 5 300 habitants en 2014. Deux gros employeurs locaux favorisent l'arrivée de nouveaux ménages :

- le camp militaire : plus de 1 200 militaires
- l'industrie de luxe : plus de 400 salariés à Valdahon et des développements sur des sites voisins.

A mi-chemin de Besançon et de la Suisse, sur la ligne ferroviaire des Horlogers, Valdahon draine aussi des actifs frontaliers. Les besoins en logements sont importants. Le PLU, approuvé en 2008, en anticipe 40 par an d'ici 2020.

Les prix immobiliers inflationnistes dans le bassin de vie de Valdahon dictent à la commune l'anticipation foncière et la maîtrise des opérations d'habitat. La diversité de l'offre de logements est un enjeu. L'industrie locale exprime fréquemment le besoin de logements en location pour les premiers mois suivant l'embauche de nouveaux personnels.

Composition du projet

Des lotissements communaux depuis plusieurs années dont le plus récent : 52 lots libres, 17 logements locatifs sociaux et 12 logements en accession sociale.

Une réserve foncière de 27 ha (zonée en 2AU dans le PLU).

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Valdahon

Fiche 04 : Une politique foncière volontariste à Valdahon (suite)

Comment ? Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) et des lotissements communaux pour diversifier l'offre de logements.

Outils fonciers

Une ZAD pour éviter l'envolée des prix

La commune a créé en 2006, par arrêté du Préfet, une ZAD sur le périmètre de la zone 2AU du PLU, soit un secteur d'habitat à long terme. La ZAD est un outil facilitant la constitution de réserves foncières en instaurant un droit de préemption pour 6 ans renouvelables. Elle prépare des opérations d'aménagement sur le long terme en évitant que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières.

Concrètement la collectivité peut préempter toutes les cessions de biens immobiliers à titre onéreux réalisées dans la zone. A ce jour, la commune de Valdahon n'a pas activé ce droit.

Outils opérationnels

Des lotissements communaux

Pour l'urbanisation à plus court terme, la commune se rend souvent propriétaires de terrains négociés à l'amiable. Par ce processus, elle a pu mener plusieurs projets de lotissements communaux dans les secteurs en extension urbaine, en veillant à développer le logement locatif social.

Les potentiels de renouvellement urbain ou de densification au sein de l'emprise déjà urbanisée de Valdahon sont généralement pris en charge par l'initiative privée. De petits immeubles de promoteurs locaux se sont construits ces dernières années et complètent peu à peu le parc d'appartements en location privée.

Rôles et objectifs de la collectivité

Anticiper la maîtrise foncière par une veille du marché et des outils mis en place (ZAD, droit de préemption).

Des négociations régulières avec les propriétaires fonciers.

Acquisition de parcelles (effort financier important) et opérations d'habitat communales en maîtrise d'ouvrage directe.

Intervention de la collectivité...

selon les phases d'avancement de l'opération

Amont Pré-opérationnelle Opérationnelle

selon un gradient d'implication

Légère Moyenne Forte

Partenaires de l'opération

La commune travaille souvent en autonomie sur les questions urbaines et foncières.

Vous souhaitez en savoir plus :

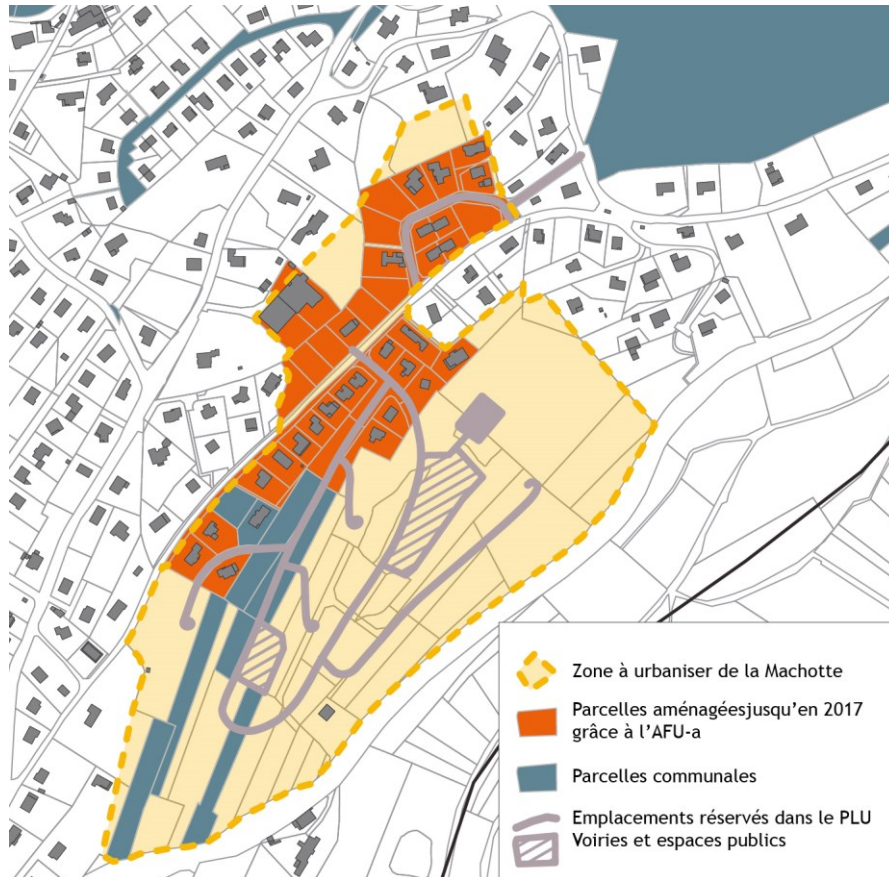
Mairie de Valdahon

Camille CLERC
Service Urbanisme

Tél. : 03 81 56 23 88
urbanisme@valdahon.com

Fiche 05 : Une AFU autorisée à Montfaucon

Pourquoi ? Un secteur de Montfaucon devient constructible dans le PLU. La commune accompagne les propriétaires pour concrétiser un projet d'ensemble.



*Remembrement foncier en cours à la Machotte
Auteur : AudaB*

Contexte et objectifs visés

En 2001, le PLU de Montfaucon permet l'urbanisation du secteur de la Machotte, dans la partie basse de la commune. Les propriétaires du nord-est de la zone souhaitent saisir cette opportunité. De son côté, la municipalité, également propriétaire de terrains dans le secteur, soutient la concrétisation du projet dans le souci d'une qualité urbaine adossée à une mixité de l'offre de logements.

Composition du projet

Le schéma d'aménagement de la Machotte définit 3 tranches d'urbanisation sur une dizaine d'années.

Parmi les logements prévus, 10 % prendront la forme de logements locatifs publics. Les parcelles sont de tailles variables pour travailler la mixité des formes architecturales et une densité de logements plus élevée.

Maîtrise d'ouvrage

L'ensemble des propriétaires de la zone, dont la commune.

Fiche 05 : Une AFU autorisée à Montfaucon (suite)

Comment ? La commune pré-finance les études urbaines et les frais d'aménagement par le biais d'une AFU autorisée par le Préfet.

Outil foncier	<p><u>Association Foncière Urbaine autorisée (AFUa)</u></p> <p>Quelques propriétaires et la commune se sont regroupés en une AFUa, après accord de la Préfecture. Cette « collectivité » de propriétaires, de forme associative, permet de conduire des remembrements et des aménagements dans le périmètre des propriétés concernées. Les dépenses et les recettes sont partagées proportionnellement à la valeur des biens de chaque propriétaire.</p> <p>La commune étant l'un des propriétaires, elle dispose dans l'AFU les mêmes prérogatives qu'un simple particulier. Ici, elle a préfinancé, pour le compte de l'AFU, les études préalables. Chaque propriétaire conserve la pleine propriété de ses parcelles redéfinies en fonction du projet. Dans le cas de Montfaucon, il rembourse les frais d'aménagement au fur et à mesure de la vente de ses lots viabilisés. Ce montage est assez rare, d'autant plus qu'il implique une collectivité.</p> <p>L'AFU permet un travail concerté entre propriétaires et optimise l'organisation urbaine. Cependant, elle n'assure pas le contrôle des constructions sur les lots libres comme peut le faire un règlement de lotissement et l'harmonie des réalisations finales peut lui échapper. Le PLU peut pallier ces difficultés.</p>			
Outil opérationnel	<p><u>Etudes d'aménagement de secteur</u></p> <p>Des études ont permis de définir un plan d'aménagement en définissant des principes urbains et architecturaux (ex. : hauteurs de bâtiments par rapport à la pente) pour tenir compte des enjeux paysagers. Des circulations routières et douces ont aussi été définies et se sont traduites par des emplacements réservés dans le PLU.</p>			
Rôles et objectifs de la collectivité	<p>Impulser et participer activement à l'élaboration du projet urbain d'ensemble.</p> <p>Avancer les frais d'études et d'aménagement mais l'AFU aurait aussi pu contracter un emprunt.</p>			
Intervention de la collectivité...	<p>selon les phases d'avancement de l'opération</p> <table><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Amont</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Pré-opérationnelle</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Opérationnelle</td></tr></table>	<input checked="" type="checkbox"/> Amont	<input checked="" type="checkbox"/> Pré-opérationnelle	<input checked="" type="checkbox"/> Opérationnelle
	<input checked="" type="checkbox"/> Amont	<input checked="" type="checkbox"/> Pré-opérationnelle	<input checked="" type="checkbox"/> Opérationnelle	
<p>selon un gradient d'implication</p> <table><tr><td><input type="checkbox"/> Légère</td><td><input type="checkbox"/> Moyenne</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Forte</td></tr></table>	<input type="checkbox"/> Légère	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input checked="" type="checkbox"/> Forte	
<input type="checkbox"/> Légère	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input checked="" type="checkbox"/> Forte		
Partenaires de l'opération	<p>Les particuliers propriétaires des terrains.</p> <p>Les acteurs habituels de l'aménagement : prestataires d'études et de travaux, notamment un urbaniste.</p>			

Vous souhaitez en savoir plus :

Mairie de Montfaucon

Pierre CONTOZ

Maire

Tél. : 03 81 81 45 71

mairie.montfaucon@wanadoo.fr

Faciliter les opérations en proposant des potentiels fonciers



Fiche 06 : Céder des logements communaux à un bailleur social à Dannemarie-sur-Crète

Pourquoi ? Un ancien presbytère, comportant 2 logements communaux et des surfaces mutables, a été cédé à un bailleur social.



*Le Presbytère après travaux de réhabilitation, Dannemarie-sur-Crète
Auteur : Grand Besançon Habitat*

Contexte et objectifs visés

L'ancien presbytère du village accueillait, sur une partie, 2 logements communaux conventionnés (Palulos communales), ce qui garantissait des loyers plafonnés pour des locataires modestes. L'autre partie, l'ancienne cure, servait pour les activités associatives mais la construction d'un équipement plus adapté a dessaisi le bâtiment de sa fonction.

Les élus se sont tournés vers un bailleur social en espérant trouver une possibilité de réhabilitation à ce bâti très vétuste et en visant deux objectifs : compléter l'offre locative de cette commune périurbaine et surtout densifier à nouveau le cœur de village ancien.

Composition du projet

Le projet a généré la création de 5 nouveaux logements conventionnés en complément des 2 existants. Ces derniers sont cédés au bailleur par la commune avec l'ensemble de la propriété. Ils ne font pas l'objet de travaux lourds mais bénéficient d'un changement de menuiseries et de la réfection des parties communes (façades, charpentes et espaces extérieurs) qui accompagne la réhabilitation complète du bâti accueillant les 5 nouveaux appartements et une buanderie commune.

Les travaux ont été engagés en 2016. La livraison a eu lieu à l'automne 2017.

Maîtrise d'ouvrage

Grand Besançon Habitat, office public de l'habitat

Fiche 06 : Céder des logements communaux à un bailleur social à Dannemarie-sur-Crète (suite)

Comment ? Le bâtiment a été cédé à un bailleur public et les conventions relatives aux 2 logements existants ont été transférées.

Outil foncier	<p><u>La vente à l'euro symbolique</u></p> <p>L'étude de faisabilité a montré que l'opération ne pourrait s'équilibrer financièrement sans une cession à l'euro symbolique. La commune a donné son accord en étant consciente que le montant des travaux de réhabilitation de ce bâti par le bailleur social, dépassait celui d'une opération en construction neuve.</p>
Outil opérationnel	<p><u>Le transfert de logements</u></p> <p>Les 2 logements conventionnés de la commune ont été transférés au patrimoine du bailleur. Des avenants aux conventions (agrément PALULOS), signées entre la commune et la DDT du Doubs, intègrent le changement de propriétaire. Les niveaux de loyers et les baux en cours sont transférés sans aucun changement.</p> <p>Le bailleur public assure par la suite la gestion locative des 2 logements en pleine propriété, comme il le fait pour les 5 nouveaux appartements créés.</p>
Rôles et objectifs de la collectivité	<p>Veiller au développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé et à la préservation d'un patrimoine architectural en cœur de village.</p> <p>Accompagner le bailleur dans le projet et notamment en direction des gestes écocitoyens en équipant la buanderie avec deux machines à laver le linge mises en commun.</p> <p>Proposer et céder un patrimoine communal à l'euro symbolique.</p>
Intervention de la collectivité...	selon les phases d'avancement de l'opération
	<input checked="" type="checkbox"/> Amont <input checked="" type="checkbox"/> Pré-opérationnelle <input checked="" type="checkbox"/> Opérationnelle
Intervention de la collectivité...	selon un gradient d'implication
	<input type="checkbox"/> Légère <input checked="" type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Forte
Partenaires de l'opération	<p>Grand Besançon Habitat</p> <p>DDT du Doubs</p> <p>Financeurs habituels du logement conventionné public</p> <p>Cabinet ARCHI-CREO (maîtrise d'œuvre)</p>

Vous souhaitez en savoir plus :

Mairie de Dannemarie-sur-Crète

Martine LEOTARD
Adjointe au maire

Tél. : 03 81 58 51 93

martine.leotard@dannemariesurcrete.fr

Fiche 07 : Un appel à projet pour du logement locatif social à Montlebon

Pourquoi ? Des logements en location sociale pour loger les travailleurs locaux en secteur frontalier.



*Opération locative sociale dans le lotissement le Champ Prouvet, Montlebon
Réalisation : Soliha 25*

Contexte et objectifs visés

Voisine de Morteau, la commune de Montlebon est soumise à une pression immobilière forte. La problématique récurrente des communes frontalières pour loger les travailleurs locaux amène la commune à développer la mixité sociale et architecturale au sein d'un lotissement communal.

Composition du projet

Une trentaine de parcelles en lots libres,
1 lot pour un petit immeuble en accession privée,
1 lot pour des logements locatifs sociaux dans un petit collectif : 14 logements dont près de la moitié d'une ou deux pièces. L'opération devrait être livrée fin 2018.

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Montlebon

Fiche 07 : Un appel à projet pour du logement locatif social à Montlebon (suite)

Comment ? Lancer un appel à projet pour attribuer un lot en locatif public dans un lotissement.

Outil opérationnel	<p><u>Un appel à projet</u></p> <p>Pour attribuer le lot destiné à la location sociale du lotissement Le Champ Prouvet, la commune de Montlebon a consulté les bailleurs sociaux intervenant localement.</p> <p>Par courrier, elle les invitait à constituer un dossier incluant la présentation de leurs références d'opérations dans le Haut-Doubs. Elle a finalisé le choix de la structure candidate par des rencontres bilatérales.</p> <p>Le lot concerné a été cédé à 1€ / m². Le projet a été travaillé en partenariat entre le bailleur social et la commune, notamment dans sa phase programmatique, pour répondre aux besoins s'exprimant sur le marché immobilier local.</p> <p><u>Une subvention exceptionnelle du Conseil départemental du Doubs</u></p> <p>En dépit de l'effort financier initial de la commune lors de la cession du terrain au bailleur, l'équilibre financier de l'opération était délicat. Le sous-sol compliqué de la commune a nécessité d'importants travaux de gros oeuvre pour le terrassement et les fondations. Le Conseil départemental a aussi soutenu l'innovation énergétique du projet qui rendra les logements très économes.</p>
Rôles et objectifs de la collectivité	<p>Proposer un foncier communal aux bailleurs sociaux en les consultant (appel à projet).</p> <p>Effort financier pour la cession du terrain.</p>
Intervention de la collectivité...	selon les phases d'avancement de l'opération
	<input checked="" type="checkbox"/> Amont <input checked="" type="checkbox"/> Pré-opérationnelle <input checked="" type="checkbox"/> Opérationnelle
Partenaires de l'opération	selon un gradient d'implication
	<input type="checkbox"/> Légère <input checked="" type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Forte
Partenaires de l'opération	Conseil départemental du Doubs Soliha (conception architecturale) Néolia, bailleur social

Vous souhaitez en savoir plus :

Néolia

Bastien BOICHARD
Responsable d'opérations
Tél. : 03 81 41 52 93
bboichard@neolia.fr

Fiche 08 : Intégration d'une crèche dans un programme de logement, à Morteau

Pourquoi ? Adapter un programme de logement en y intégrant une crèche dans un secteur où il y a pénurie.



*Programme de logement intégrant une crèche - Morteau, rue du Maréchal Leclerc
Source : ADUPM*

Contexte et objectifs visés

L'entreprise familiale Bourbon disposait à Morteau, rue du Maréchal Leclerc, d'un bâtiment ancien. Elle y louait des appartements pour certains de ses salariés. Le bâti montrait des signes de graves désordres (fissures) nécessitant démolition.

En contrepartie du logement de 8 salariés du Val de Morteau pendant 5 ans, l'entreprise a vendu l'immeuble au bailleur social départemental Habitat 25 pour l'Euro symbolique.

Composition du projet

Habitat 25 a proposé un projet à la mairie avant de déposer le permis de construire. Sur proposition de Madame le Maire, le projet est modifié en transformant l'un des appartements prévu en crèche.

Maîtrise d'ouvrage

Habitat 25

Fiche 08 : Intégration d'une crèche dans un programme de logement, à Morteau (suite)

Comment ? Intervenir dans la programmation d'une opération d'habitat social pour intégrer une crèche.

Outil opérationnel

La mairie de Morteau est intervenue auprès du bailleur pour envisager l'intégration d'une crèche au projet. Les solutions de montage de l'opération intégrant l'agrément et le financement de cet équipement ont été explorées :

1. le bailleur loue le local servant pour la crèche à la commune, en tant que local non conventionné : cette solution présente l'inconvénient d'un loyer élevé pour la commune.
2. la commune achète le local en VEFA à Habitat 25 avec un système de divisions en volumes de l'opération; cette solution est davantage compatible avec la présence d'appartements dans les étages.

C'est donc la deuxième solution qui a été retenue, même si elle a été longue à stabiliser juridiquement. Il a fallu également faire un avenant à la maîtrise d'œuvre car les missions avaient beaucoup évolué.

Un certain nombre de difficultés (normes ERP, travail avec le futur gestionnaire de la crèche...) ont entraîné un retard de 2 ans environ dans la réalisation de l'opération.

Rôles et objectifs de la collectivité

Même si la commune n'était pas à l'origine de l'opération, elle a plutôt imprimé sa volonté sur le projet lancé en :

- aidant au financement des logements,
- fournissant tout le nécessaire pour la crèche, livrée « clés en main »,
- activant le projet et aidant à la mise en relation du bailleur avec le futur gestionnaire de la crèche.

Intervention de la collectivité...

selon les phases d'avancement de l'opération

Amont Pré-opérationnelle Opérationnelle

selon un gradient d'implication

Légère Moyenne Forte

Partenaires de l'opération

entreprise familiale Bourbon
Ville de Morteau
bailleur social Habitat 25, PMI, ADMR

Vous souhaitez en savoir plus :

Habitat 25, Office public de l'habitat du Département du Doubs

Laurent BREYER
Responsable d'opérations de développement
Tél. : 03 81 61 88 88
laurent.breyer@habitat25.fr

Fiche 09 : Une consultation pour la transformation en logement spécifique d'une acquisition foncière liée au tramway à Besançon

Pourquoi ? Une maison acquise par le Grand Besançon au moment des travaux du tramway a été cédée pour la réalisation d'un habitat spécifique.



Crédit photo : Grand Besançon Habitat

Contexte et objectifs visés

Située le long du tracé du tramway, une maison avait été achetée avec son terrain quelques années plus tôt pour les travaux de voirie. En 2015, la maison est cédée par le Grand Besançon.

La collectivité est soucieuse de conforter sur son territoire l'offre de logements adaptés aux besoins spécifiques de certains ménages, en raison, soit de leur mode de vie, soit de leur grande taille. Aussi profite-t-elle de cette opportunité pour initier une opération d'habitat spécifique.

Composition du projet

Une maison T4 de 126 m² habitables, rénovée et transformée en T6.

Le logement, à l'issue des travaux, atteint un niveau de performance énergétique « BBC rénovation » avec 90 kWh/m²/an (état initial : 345 kWh/m²/an).

Maîtrise d'ouvrage

Grand Besançon Habitat, office public de l'habitat

Fiche 09 : Une consultation pour la transformation en logement spécifique d'une acquisition foncière liée au tramway à Besançon (suite)

Comment ? Le Grand Besançon consulte les principaux bailleurs sociaux et accorde la cession à l'offre la plus intéressante.

Outil foncier	<p><u>Une consultation pour attribuer la cession</u></p> <p>Le Grand Besançon a mené une consultation auprès des principaux bailleurs sociaux de son territoire avant de céder le bien à l'offre la plus intéressante. Le prix et la qualité du projet proposé étant tous deux des critères de choix.</p> <p>Les bailleurs consultés se sont positionnés en déposant des offres d'achat. Finalement, la sobriété énergétique du projet post-réhabilitation et le montant réduit du loyer de sortie ont eu un poids prépondérant pour désigner l'acquéreur de la maison, maître d'ouvrage de l'opération.</p>
Rôles et objectifs de la collectivité	<p>Favoriser la réalisation d'opérations d'habitat spécifique souvent délicates à mener sans l'implication forte de la collectivité.</p> <p>Mener une consultation des bailleurs publics (dossier et visite du bien).</p> <p>Participer au financement par les aides à la pierre (délégation du Grand Besançon).</p>
Intervention de la collectivité...	<p>selon les phases d'avancement de l'opération</p> <p><input type="checkbox"/> Amont <input checked="" type="checkbox"/> Pré-opérationnelle <input type="checkbox"/> Opérationnelle</p>
	<p>selon un gradient d'implication</p> <p><input type="checkbox"/> Légère <input checked="" type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Forte</p>
Partenaires de l'opération	<p>Grand Besançon Habitat</p> <p>Bureau d'études technique : Image et Calcul (maîtrise d'œuvre)</p>

Vous souhaitez en savoir plus :

Grand Besançon

Frédérique DEMADE-PELLORCE
Service Habitat Logement
et Accueil des gens du voyage
Tél. : 03 81 87 88 94

frederique.demade-pellorce@grandbesancon.fr

Fiche 10 : Le foncier et sa viabilisation pour développer du locatif en milieu rural à Saint Hippolyte

Pourquoi ? Création de logements locatifs sociaux dans un secteur qui en est peu pourvu et peu attractif pour les opérateurs immobiliers privés.



Vue sur une partie des logements individuels groupés - crédit photo ADU - 2017

Contexte et objectifs visés

La commune de Saint-Hippolyte est située à une demi-heure de Montbéliard dans la vallée du Doubs juste avant la « côte de Maïche » qui marque la montée vers le Haut-Doubs. Ancien chef-lieu de canton et même sous-préfecture, elle compte désormais moins de 1 000 habitants.

Disposant d'un terrain n'ayant plus d'affectation, la commune a proposé au bailleur social Néolia d'en faire l'acquisition de manière à créer quelques logements locatifs dans un secteur qui en est peu doté et peu attractif du fait de son éloignement à des pôles d'emploi.

Composition du projet

Superficie du site : 28 ares

Nombre de logements : 6 logements individuels groupés proposés à la location

Maîtrise d'ouvrage

Néolia - livraison en 2015 - coût du programme : 1 M€

Subventions : 5 % / Prêt Caisse des dépôts et consignations : 76 % / Fonds propres du bailleur : 19%

Fiche 10 : Le foncier et sa viabilisation pour développer du locatif en milieu rural à Saint Hippolyte (suite)

Comment ? La commune facilite le projet en mobilisant des moyens multiples tandis que le bailleur social investit davantage de fonds propres pour équilibrer l'opération.

Outil opérationnel

Partenariat bailleur-commune

L'opération est le fruit d'un véritable partenariat entre la commune et le bailleur qui disposait déjà d'un patrimoine à cet endroit. Le bailleur ne pouvait pas équilibrer seul cette opération située en zone 3 (rural) selon le zonage national régissant les niveaux de loyer des logements HLM. Il ne s'est engagé qu'en raison de la forte volonté de la collectivité qui s'est exprimée par un vote à l'unanimité en conseil municipal pour faire du logement social.

La commune, et notamment son maire, ont tout fait pour faciliter l'opération. La commune a cédé le terrain à l'Euro symbolique et libéré le foncier. Elle a participé à la viabilisation, s'est chargée de la concertation avec les voisins et s'est mobilisée pour l'obtention de financements du Département.

La commune a fait confiance au bailleur en lui laissant « carte blanche » pour la typologie des logements, des T2 et T3 de petites surfaces. Au final, l'opération s'intègre bien dans son quartier et a trouvé facilement ses locataires occupants.

Rôles et objectifs de la collectivité

Faciliter l'opération et mobiliser des financements de manière à permettre la réalisation d'une opération peu rentable.

Intervention de la collectivité...

selon les phases d'avancement de l'opération

Amont Pré-opérationnelle Opérationnelle

selon un gradient d'implication

Légère Moyenne Forte

Partenaires de l'opération

Commune de Saint-Hippolyte : prise en charge des voiries et des branchements ; soutien financier exceptionnel du Conseil départemental du Doubs ; subvention Action Logement 1 % ; soutien financier : Etat et CDC

Vous souhaitez en savoir plus :

Commune de Saint-Hippolyte

Serge CAGNON
Maire

Tél. : 03 81 96 55 74

mairie.saint.hippolyte@wanadoo.fr

Fiche 11 : Un foncier départemental réemployé en habitat grâce à un partenariat public / privé à Saint-Vit

Pourquoi ? Un foncier résiduel du collège de Saint-Vit transformé en opération de logements.



*Opération près du collège, Saint-Vit
Auteur : Habitat 25*

Contexte et objectifs visés

Suite à la restructuration complète du collège Jean Jaurès de Saint-Vit en 2010, le Conseil départemental du Doubs a souhaité céder une parcelle inoccupée, située près des terrains de sport et des logements de fonction de l'établissement.

La localisation du terrain, à proximité immédiate du centre-ville et de tous services, préfigurait sa destination pour du logement locatif social, d'autant que la commune de Saint-Vit est soumise aux obligations de disposer de 20 % de logements sociaux de la loi SRU.

Composition du projet

17 logements dont 9 individuels en bande et 8 répartis en 2 bâtiments avec entrées individualisées (logements intermédiaires).

13 sont occupés en location conventionnée publique ; 4 en accession libre.

Maîtrise d'ouvrage

Conseil départemental du Doubs

Fiche 11 : Un foncier départemental réemployé en habitat grâce à un partenariat public / privé à Saint-Vit (suite)

Comment ? La cession du foncier à un opérateur privé suivie de l'achat des logements neufs par un bailleur social.

Outil opérationnel	<u>Cession en VEFA au bailleur social départemental</u> Pour composer une opération mixte, mêlant logement locatifs conventionnés et appartements en accession libre, le Conseil départemental a cédé le terrain à un promoteur local. Une partie des logements construits a par la suite été cédée à Habitat 25 en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Le bailleur a pu négocier les choix de finitions dans les logements tels que les sols ou la robinetterie.
Rôles et objectifs de la collectivité	Favoriser l'implantation de logements sociaux en cédant un terrain à un prix inférieur aux prix du marché.
Intervention de la collectivité...	selon les phases d'avancement de l'opération <input checked="" type="checkbox"/> Amont <input type="checkbox"/> Pré-opérationnelle <input type="checkbox"/> Opérationnelle
	selon un gradient d'implication <input checked="" type="checkbox"/> Légère <input type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Forte
Partenaires de l'opération	Habitat 25 Moysse promotion

Vous souhaitez en savoir plus :

Conseil Départemental du Doubs

Pierre MARGUET
Service Habitat, emploi et territoires

Tél. : (03) 81 25 81 70
pierre.marguet@doubs.fr

Concevoir et réaliser une opération



Fiche 12 : Une politique de renouvellement urbain en centre ancien, rue des Halles à Montbéliard

Pourquoi ? Reconstruction d'un immeuble ancien très dégradé en secteur sauvegardé du centre-ville historique ; opération concourant à la reconstitution de l'offre de logements démolie dans les quartiers sociaux de l'agglomération.



Vue sur l'opération au niveau du passage pour piétons - crédit photo ADU - 2017

Contexte et objectifs visés

La Ville de Montbéliard souhaitait renforcer l'offre d'habitat en centre-ville en développant des programmes neufs de qualité ou des restructurations de bâtiments existants. Sur le secteur des Halles qui présente un intérêt architectural, il s'agissait, d'une part, de remettre sur le marché des logements vacants notamment dans des immeubles anciens en valorisant ce patrimoine et, d'autre part, d'intervenir sur les espaces publics en créant une liaison forte entre le secteur de la Lizaine et le bâtiment des Halles.

Composition du projet

7 logements (4 T2 et 3 T3, 6 PLUS et 1 PLAI), proches des commerces et des équipements de la cité, dont un logement T2 en rez-de-chaussée entièrement adapté pour une personne handicapée.

Maîtrise d'ouvrage

Néolia - livraison en 2013 - coût du programme : 1 M€
subvention : 17 % / prêt : 53 % / fonds propres : 30 %

Fiche 12 : Une politique de renouvellement urbain en centre ancien, rue des Halles à Montbéliard (suite)

Comment ? Le bailleur Néolia a accompagné la politique urbaine de la Ville de Montbéliard sur le quartier des Halles, en cœur de ville, en investissant ses moyens et ses savoir-faire dans la démolition et la reconstruction d'un immeuble issu du patrimoine immobilier montbéliardais.

Rôles et objectifs de la collectivité

Démolition-reconstruction d'un patrimoine ancien

La vétusté de l'ancien bâtiment ne permettait pas sa réhabilitation. Le bâtiment a été déconstruit à l'exception de la façade donnant sur la rue des Halles pour conserver le cachet architectural historique. La reconstruction s'est faite en concertation avec les services de la Ville de Montbéliard et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les aléas propres à tout chantier dans l'ancien et les contraintes ABF ont engendré un surcoût important de travaux au m² comme souvent dans les opérations de ce type. Elles sont pourtant essentielles pour le renouvellement des centres villes anciens.

Le passage piéton fréquenté qui traverse l'immeuble pour relier le quartier des Halles et le parking de la Lizaine a été élargi et relooké afin d'apporter confort et sécurité aux usagers.

Rôles de la collectivité

L'opération de Néolia en lien avec la commune de Montbéliard, Pays de Montbéliard Agglomération, l'Etat et Action Logement s'est inscrite dans le cadre de la politique de renouvellement urbain de l'agglomération.

L'immeuble a été vendu à l'euro symbolique par la commune de Montbéliard qui a accordé également une subvention pour ravalement de façades. Le partenariat portait également sur l'emprise de l'opération dans le domaine public et la gestion de l'espace public (passage sous l'immeuble), y compris la problématique de stationnement suite à la mise en place d'une grue.

selon les phases d'avancement de l'opération

Intervention de la collectivité...

Amont Pré-opérationnelle Opérationnelle

selon un gradient d'implication

Légère Moyenne Forte

Partenaires de l'opération

Partenaires financiers : Caisse des Dépôts et Consignations, Logilia Action Logement, Agence Nationale de Rénovation Urbaine, Pays de Montbéliard Agglomération et Ville de Montbéliard

Vous souhaitez en savoir plus :

Néolia

Jean-Luc CHATELAIN
Directeur territorial du développement
Tél. : 03 81 98 61 32
jchatelain@neolia.fr

Fiche 13 : Réhabilitation d'un îlot par une concession d'aménagement, rue de la Madeleine à Besançon

Pourquoi ? Un îlot dégradé au cœur du quartier historique de Battant a été complètement restructuré par une opération d'ampleur initiée par la ville de Besançon.



Vue depuis une cour intérieure du 6 rue de la Madeleine
Crédit photo : © N. Waltefaugle 2014

Contexte et objectifs visés

Les bâtiments existants, dont certains inscrits au titre des monuments historiques, ont été réhabilités dans un souci de mixité de l'offre et de redynamisation du centre ancien en secteur sauvegardé.

L'aménagement des cours rappelle volontairement les « trajés » (allées piétonnes étroites) caractéristiques du quartier. L'îlot relie le Fort Griffon depuis novembre 2017.

Composition du projet

Sur une surface d'environ 4 000 m², l'opération comprend 45 logements par la réhabilitation de 5 bâtiments. Celui donnant sur le front de rue accueille des surfaces commerciales et des bureaux (850 m²), des locaux associatifs (200 m²) et 23 logements locatifs sociaux. La rénovation, ambitieuse d'un point de vue thermique, a été labellisée Effinergie Rénovation.

L'essentiel du programme a été livré en 2014.

Maîtrise d'ouvrage

La SEM locale : SedD 25

Fiche 13 : Réhabilitation d'un îlot par une concession d'aménagement, rue de la Madeleine à Besançon (suite)

Comment ? La concession d'aménagement est un outil essentiel pour une opération alliant des travaux et une action foncière.

Outil foncier	<p><u>La redéfinition foncière</u></p> <p>Le découpage cadastral de cet ensemble immobilier, pour partie propriété de la ville depuis 1832, devait être réorganisé. Il a été confié à la SedD, à la suite d'une consultation, au travers d'une concession d'aménagement. La rétrocession à la ville des espaces publics et des locaux administratifs était prévue à la clôture de l'opération.</p>
Outils opérationnels	<p><u>Une concession d'aménagement</u></p> <p>La concession d'aménagement est un outil pour des opérations d'une certaine complexité, sur un périmètre significatif et préalablement défini. Ici, les missions principales étaient d'acquiescer, de piloter, de réhabiliter, d'aménager et de vendre l'ensemble immobilier suivant un programme fixé par le traité de la concession signé en 2010. Ce contrat a lié la ville de Besançon, initiatrice du projet, et son opérateur pour une durée de 8 ans. La clôture de la concession aura lieu en juillet 2018.</p> <p>Des études préalables, commanditées par la ville, ont conditionné l'opération d'aménagement. Elles ont jaugé de la faisabilité du projet en établissant des programmes de travaux et d'équipements prévisionnels mais chiffrés. Leurs conclusions ont été déterminantes pour appréhender les engagements financiers des parties dans le contrat de concession.</p>
Rôles et objectifs de la collectivité	<p>Exprimer un besoin (fonctions urbaines, programme, équipements...) en lien avec sa politique d'urbanisme.</p> <p>Concevoir des cahiers des charges de consultations pour les études préalables et la concession d'aménagement.</p> <p>Contractualiser avec le concessionnaire par le contrat de concession d'aménagement.</p>
Intervention de la collectivité...	selon les phases d'avancement de l'opération
	<input checked="" type="checkbox"/> Amont <input checked="" type="checkbox"/> Pré-opérationnelle <input type="checkbox"/> Opérationnelle
Partenaires de l'opération	selon un gradient d'implication
	<input type="checkbox"/> Légère <input type="checkbox"/> Moyenne <input checked="" type="checkbox"/> Forte
Partenaires de l'opération	La SedD 25, Société d'Economie Mixte d'aménagement et de construction, en partenariat avec AKTYA (surfaces commerciales), la SAIMB-Logements (bailleur public) et Pierre et Vie (promoteur).

Vous souhaitez en savoir plus :

Ville de Besançon

Direction urbanisme et grands projets
Tél. : 03 81 41 56 03
secretariat.urbanisme@grandbesancon.fr

Fiche 14 : Ecoquartier du Crépon à Vieux-Charmont

Pourquoi ? Un quartier mixte en projet sur le site d'une friche industrielle.



Vue d'ensemble de l'éco-quartier
Crédit photo : © Reichen et Robert et associés

Contexte et objectifs visés

L'écoquartier du Crépon, situé à Vieux-Charmont, est une opération pilote de Pays de Montbéliard Agglomération dans le cadre de son projet d'éco-agglomération.

Ce projet de renouvellement urbain, réalisé sous maîtrise d'ouvrage communautaire, consiste à créer un quartier mixte à dominante habitat de 200 logements sur d'anciennes friches industrielles (3,5 ha). Le site bénéficie de nombreux atouts dont sa localisation en limite de cœur d'agglomération et la proximité d'espaces naturels.

Composition du projet

Superficie du site : 3,4 ha ; nombre de logements : 180 dont moitié de logements aidés et moitié de logements en accession ; commerces/services/tertiaires : 600 m² ; équipements/espaces publics : 1,51 ha (dont 1,1 ha d'espaces verts, vergers et jardins partagés).

1 bâtiment de 27 logements est sorti de terre en 2015 (Ideha).

Maîtrise d'ouvrage

Pays de Montbéliard Agglomération

Fiche 14 : Ecoquartier du Crépon à Vieux-Charmont (suite)

Comment ? Une démarche d'ÉcoQuartier comme laboratoire opérationnel d'aménagement pour Pays de Montbéliard Agglomération.

Outils opérationnels

La démarche EcoQuartier

L'opération est appelée à préparer l'émergence de futurs écoquartiers sur le territoire dans le cadre d'un projet global d'éco-agglomération (7 autres écoquartiers sont en projets). Il s'agit d'un laboratoire opérationnel d'aménagement pour Pays de Montbéliard Agglomération.

En conséquence, les actions de concertation et de participation des habitants ont été plus importantes et plus larges que ce qui est habituellement mené pour les projets d'aménagement dans l'agglomération, avec des ateliers participatifs entre habitants et professionnels.

La démarche ÉcoQuartier, portée par le ministère du Logement et de l'Habitat Durable, vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement. Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement multifacettes qui intègre tous les enjeux et principes de la ville et des territoires durables. Le label ÉcoQuartier se fonde sur 20 engagements rassemblés dans la Charte ÉcoQuartier, qui peuvent s'appliquer à toute opération d'aménagement durable.

Le label national n'est pas une norme et ne propose pas de modèle unique. Au contraire, s'il garantit la qualité des projets sur un socle d'exigences fondamentales, il a été conçu comme un outil permettant la contextualisation et l'adaptation de la démarche à tout type de territoire, quelle que soit sa taille, son contexte, son histoire, sa culture et à tous les stades d'avancement du projet.

Rôles et objectifs de la collectivité

Inscrire le projet dans la démarche nationale EcoQuartier visant l'atteinte de ces 6 objectifs : partage du projet avec les citoyens et les habitants, études préalables suffisantes et évaluation en continu, mixité du statut des logements et des formes architecturales, inscription du quartier dans son environnement, et faible impact environnemental.

Intervention de la collectivité...

selon les phases d'avancement de l'opération

Amont Pré-opérationnelle Opérationnelle

selon un gradient d'implication

Légère Moyenne Forte

Partenaires de l'opération

Concessionnaire de la ZAC : SPL Territoire 25 ; Mandataire : B.E.J., bureau d'études Jacquet ; Architectes-Urbanistes : Reichen et Robert & associés ; Paysagiste : Françoise Maire ; Etude et conception lumière : Jacques Biehlmann ; Atelier d'écologie urbaine

Vous souhaitez en savoir plus :

Pays de Montbéliard Agglomération

Marie-Christine BINOUX-REMY

Direction Urbanisme

Tél. : 03 81 31 89 36

marie-christine.binoux-remy@agglo-montbeliard.fr

Pour aller plus loin...

Le site internet du Cerema compile de nombreuses informations sur les outils de la planification et de l'aménagement dans son centre de ressources de l'aménagement des territoires :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/spip.php?page=sommaire>

Des éléments de documentation sur les outils dont il est question dans les fiches opérations sont détaillés ci-dessous :

Anticiper et encadrer les opérations futures

Les OAP des secteurs d'aménagement	
Les fiches techniques du Ministère de la cohésion des territoires intégrant le décret de modernisation des PLU depuis le 1 ^{er} janvier 2016	http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/5_fiche_-_les_oap.pdf
« Pour des OAP de qualité dans les PLU(i), Un guide pour aider à la rédaction : des analyses de cas », octobre 2016	http://static.reseaudesintercoms.fr/cities/105/documents/uneqc8wknmclkr.pdf
Note de préconisations du club PLU-I Picardie : les OAP	http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/clubplui_picardie_note_oap_vf_20170323-3.pdf
S'assurer de la maîtrise foncière	
Zone d'Aménagement Différée (ZAD)	http://outil2amenagement.cerema.fr/zone-d-amenagement-differe-zad-r339.html

Faciliter les opérations en proposant des potentiels fonciers

Minorer le prix du foncier	
Cession de foncier par une collectivité territoriale	http://outil2amenagement.cerema.fr/cession-de-foncier-par-une-collectivite-r622.html
Décote du foncier public	http://outil2amenagement.cerema.fr/decote-du-foncier-public-r350.html
Cessions à prix minoré des collectivités locales	http://outil2amenagement.cerema.fr/cessions-a-prix-minore-des-collectivites-locales-r351.html
Monter une opération d'habitat social	
Guide à l'usage des élus locaux : Le logement social et les politiques locales de l'habitat, Le courrier des maires et des élus locaux, juin 2014	http://www.amf.asso.fr/upload/fichiers/documents/AMF_10133_GUIDE.pdf

Concevoir et réaliser une opération

Les outils d'aménagement	
Concession d'aménagement	http://outil2amenagement.cerema.fr/concession-d-amenagement-r303.html
Lotissement	http://outil2amenagement.cerema.fr/lotissement-r614.html
Zone d'Aménagement Concerté - ZAC	http://outil2amenagement.cerema.fr/zone-d-amenagement-concerte-zac-r311.html
AFU - Association Foncière Urbaine	http://outil2amenagement.cerema.fr/afu-association-fonciere-urbaine-r594.html
Les Eco-Quartiers	
La présentation de la démarche Eco-Quartier par le Ministère de la cohésion des territoires	http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-ecoquartiers

*Publication réalisée dans le cadre de l'Observatoire
Départemental de l'Habitat du Doubs par les agences
d'urbanisme de Besançon et Montbéliard*

Septembre 2018

