

VALLABRIX

Réalisation d'une étude de faisabilité en vue de
l'aménagement du nouveau secteur
« BOUYER »

4^{ème} réunion du Comité de Pilotage
COMPTE-RENDU DE REUNION

**Objet : choix de la solution d'aménagement
de référence**

Date : 26 septembre 2014

Lieu : Mairie

Rédacteur : G. SAUREL

Participants :

Les élus :

- M. Bernard RIEU, maire
- Mme Odile PERNIN VIDAL, adjointe
- M. André BETEILLE, conseiller municipal

Les administrations:

- L'EPF LR : Mme Céline NAVARRO
- CG 30 M. Christophe DUMAS aménagement du territoire
M. Nicolas JEANNET service habitat

L'équipe d'étude :

- M. Gérard SAUREL, urbaniste H&S
- M. Xavier BECKIUS économiste VDI

Autres invités :

- Mme Régine GREER, VITAE association locale
- Mme Odile JACQUET Ecohabitations association Montpellier

VALLABRIX

Aménagement du nouveau secteur « BOUYER »

4^{ème} réunion du Comité de Pilotage

COMPTE-RENDU

Présentation de la solution de base retenue.

Afin de tenir en compte de la présence de nouveaux participants un diaporama est présenté dont une première partie résume les trois étapes de la démarche.

Un rappel est également fait du débat qui s'est déroulé lors de la réunion publique qui fut accompagnée d'une petite exposition présentant l'étude de faisabilité et les différents scénarios.

Très vite la présentation se concentre sur la solution retenue par la commune avec deux petites variantes relativement proches, l'une présentant 28 logements et l'autre 30 logements.

Le débat.

Les points forts

- Le logement social
- Le prix du foncier, la notion d'équilibre
- Le PSLA, l'habitat participatif
- La solution retenue
- Les suites à donner

Le logement social :

Monsieur le maire rappelle l'enjeu que représente cette opération pour les jeunes ménages, les décohabitants ainsi que les ménages modestes de tous âges. Il fait une remarque sur l'estimation du foncier (voir ci-après).

Le Conseil Général fait écho à ces propos et souligne tout l'intérêt qu'il manifeste pour cette opération et entend jouer un rôle de relai auprès des opérateurs sociaux du Gard.

La solution présentée affiche un taux de logements locatifs sociaux conforme à l'objectif assigné par l'EPF LR porteur du foncier.

Le prix du foncier, la notion d'équilibre

Les bilans financiers des deux variantes sont examinés et il s'avère qu'un ajustement du prix du foncier doit être effectué notamment sur les terrains classés en zone agricole ou naturelle au PLU.

M. le maire demande à ce que soit revu à la baisse le coût des acquisitions du foncier non constructible pour être conforme au prix des transactions du foncier agricole. Il lui est répondu que le prix du foncier du bassin ne peut être évalué sur la base d'un foncier agricole dans la mesure où cet équipement est indispensable à la réalisation du projet.

L'EPF demande également un ajustement sur les frais aménageur qui seront imputés à l'opérateur privé.

L'EPF ne se calera pas obligatoirement sur le prix du marché dans ses négociations.

La difficulté dans les négociations provient de la confusion que font généralement les propriétaires entre le coût du foncier nu et celui des terrains aménagés, viabilisés.

M. le maire évoque des économies possibles et un étalement dans le temps de la réalisation des équipements publics notamment pour les jardins familiaux et leur équipement dans une perspective de moindre coût.

L'écart n'est pas grand entre les deux variantes : pour la partie hors équipements publics, l'équilibre est accessible. La solution présentant plus d'individuels sera toujours mieux équilibrée mais elle correspond moins bien aux objectifs de densité que se sont fixés depuis le début de cette étude les différents membres du comité de pilotage.

Le PSLA, l'habitat participatif

Lors du dernier Copil, les bailleurs sociaux présents ont fait part de leur expérience sur le PSLA, produit immobilier qui semble a priori plus adapté dans les grandes agglomérations.

Cependant dans le cadre d'une opération qui serait portée par un aménageur unique et bailleur social ce produit, intéressant en termes de réponse sociale, financière et fiscale, doit être approfondi. Les contacts qui suivront la réunion donneront raison au Copil puisqu'un bailleur social répondra positivement à l'invitation à envisager de conduire l'opération future.

L'opération pouvant être découpée en différents secteurs il pourrait également être proposé un macro lot foncier à un groupement de futurs habitants construisant sous la forme d'habitat participatif

éCOhabitons (www.ecohabitons.free.fr/) représentée par un membre fondateur expose au Copil le résultat de son action dans les environs de Montpellier. éCOhabitons est une association d'habitants dont la vocation est de mettre en relation des particuliers qui souhaitent monter des projets d'habitats groupés, bioclimatiques, écologiques et solidaires en Languedoc Roussillon. Aujourd'hui elle recense entre 24 et 28 projets en Languedoc Roussillon dont la taille unitaire varie entre 4 et une vingtaine de logements. Certains sont intergénérationnels et tous privilégient les matériaux durables et renouvelables dans une approche bioclimatique.

L'association insiste sur le rôle important que peut jouer la commune dans le processus, notamment sur le plan de la communication.

La récente loi ALUR, avec son article 22 offrant un cadre légal, un statut juridique particulier à l'habitat participatif, vient de donner un coup de pouce quant à la légitimité de ce mode de construction innovant encore trop récent pour percer plus fortement dans les projets tels que celui de Vallabrix.

La solution retenue

Pour la suite de la démarche c'est la solution à 30 logements qui est retenue. Les études ultérieures ajusteront cette proposition tout en respectant le schéma structurel et ses principes d'aménagement.



Les suites à donner

Etude de faisabilité : sur la base du bilan financier réajusté de la solution retenue les négociations peuvent être reprises avec le propriétaire foncier.

Recherche d'un aménageur : plusieurs bailleurs sociaux vont être contactés, Un Toit pour Tous, Grand Delta Sud, Le Logis Cévenol, Arcade, La Semiga

Le PLU :

L'orientation d'aménagement et le zonage du secteur d'étude et ses emplacements réservés sont à revoir et nécessitent une procédure de modification du PLU. La sectorisation Aj est à affiner : la compatibilité de cette affectation avec un bassin de rétention est à vérifier