

**PROCES VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU
SYNDICAT MIXTE MONTAGNE VIGNOBLE ET RIED**

SEANCE DU 13 NOVEMBRE 2024 A BENNWIHR

Nombre de membres en exercice : 27

Membres présents : 19, dont 4 suppléés

- COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE KAYSERSBERG
M. REINSTETTEL Patrick – Ammerschwihr
M. BARLIER Jean-Louis – Fréland
M. PERRET Dominique – Katzenthal
Mme SCHWARTZ Martine – Kaysersberg Vignoble
M. RUFFIO Bernard - Labaroche
M. GIRARDIN Philippe – Lapoutroie
M. JACQUEY Guy – Orbey
M. MAIRE Rémi - Orbey

- COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE
M. REGNIER Julien – Aubure, suppléant de Mme GAY Marie-Paule
M. KLEIM Antoine – Beblenheim
M. DONATH Francis – Bennwihr
Mme ROLLI Gabriele – Bergheim, suppléante de Mme SCHNEIDER Elisabeth
M. STAMILE Umberto – Guémar
M. SIEGRIST Gabriel – Hunawihr
M. GIULIANO Robert – Illhaeusern, suppléant de M. HIRN Jean-Claude
M. HERRSCHER Jean-Michel – Mittelwihr
Mme RIEG Denise – Rorschwihr
M. HUBER Claude – Saint-Hippolyte
M. SCHAETZEL Jean, suppléant de Mme MICHEL-DIEUAIDE Angélique – Thannenkirch

Membres excusés :

- COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE KAYSERSBERG
M. BLANCK Michel - Kaysersberg Vignoble

- COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE
Mme GAY Marie-Paule – Aubure
Mme SCHNEIDER Elisabeth – Bergheim
M. HIRN Jean-Claude – Illhaeusern
M. KLACK Daniel – Riquewihr
Mme MICHEL-DIEUAIDE Angélique – Thannenkirch
M. KELLER Christian - Zellenberg

Reçu en Préfecture le
12/11/2024

Membres absents :

M. PERRIN Frédéric – Le Bonhomme
M. KEMPF Bernard – Ostheim
M. CHRIST Jean-Louis – Ribeauvillé
M. THUET Pierre-Yves – Ribeauvillé
M. SPROLEWITZ Robert – Rodern

Autres suppléants assistant également à la séance :

M. BANGRTAZ Bernard – Labaroche
Mme BOURCART Magali - Orbey
M. COUTY Christian – Fréland
M. CARRE Philippe – Beblenheim
M. BLEGER Philippe – Saint-Hippolyte

En outre, assistaient également à la séance

M. LEMPERIERE Paul – Villes Vivantes
Mme SCHRAMM Christine – Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg
M. SERBONT François – Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé
Mme URBAIN Anne – Syndicat mixte du SCoT MVR

Ordre du jour

1. Désignation du Secrétaire de séance
2. Adoption du procès-verbal de la dernière séance
3. Dispositif d'accompagnement « densification douce » BIMBY/BUNTI : présentation synthétique par Villes Vivantes, point d'étape et simulations financières, poursuite des réflexions
4. Informations et divers

La séance a fait l'objet des mesures de publicité

- Convocation des délégués titulaires adressée le 30 octobre 2024
- Invitation des délégués suppléants adressée le 30 octobre 2024
- Invitation des Maires non délégués titulaires adressée le 30 octobre 2024
- Information aux élus communautaires des CC du Pays de Ribeauvillé et de la Vallée de Kaysersberg qui ne sont pas délégués au syndicat mixte, et information aux mairies du territoire le 30 octobre 2024
- Affichage au siège du syndicat mixte

La séance est placée sous la présidence de M. Gabriel Siegrist, Président du syndicat mixte.

M. Siegrist ouvre la séance à 18h10 et salue les membres présents.

Il précise que la séance est élargie aux Maires non délégués titulaires du syndicat mixte (M. Alain KLEINDIENST pour la commune de Mittelwihr, et Mme Nathalie TANTET-LORANG (déléguée suppléante) pour la commune de Katzenthal).

En outre, les directeurs des deux communautés de communes, Mme Christine SCHRAMM et M. François SERBONT ont également été invités.

Il excuse M. BLANCK Michel, Mme GAY Marie-Paule, Mme SCHNEIDER Elisabeth, M. HIRN Jean-Claude, M. KLACK Daniel, Mme MICHEL-DIEUAIDE Angélique, M. KELLER Christian.

Des délégués suppléants se sont également excusés : Mme SIPP Laura, Mme GONNACHON Sylvie et Mme ERMEL Fanny.

1. Désignation du Secrétaire de séance

En application de l'article L 2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, au début de chacune de ses séances, l'organe délibérant nomme un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le bureau syndical propose de désigner, jusqu'à la fin du mandat :

- M. Umberto STAMILE en qualité de Secrétaire de séance
- M. Jean-Michel HERRSCHER en qualité de Secrétaire de séance suppléant et M. Guy JACQUEY en qualité de deuxième Secrétaire de séance suppléant

Le Secrétaire de séance sera assisté de Mme Anne URBAIN (chef de projet du syndicat mixte) en tant qu'auxiliaire.

Le Comité syndical désigne Umberto STAMILE en qualité de secrétaire de séance.

2. Adoption du procès-verbal de la dernière séance

Il s'agit du procès-verbal de la séance du 3 juillet 2024 transmis le 8 juillet 2024.

Le comité syndical adopte, à l'unanimité, le procès-verbal du 3 juillet 2024, sans réserve ni observation.

3. Dispositif d'accompagnement « densification douce » BIMBY/BUNTI : présentation synthétique par Villes Vivantes, point d'étape et simulations financières, poursuite des réflexions

RAPPELS :

Lors du **RDV élus SCoT du 29 septembre 2023**, le bureau d'études « Villes Vivantes » a présenté plusieurs projets *BIMBY* et *BUNTI**.

* *BIMBY* pour « construire une nouvelle maison dans mon jardin »

BUNTI pour « rénover-transformer un bâti existant »

Ces projets ont été réalisés dans le cadre de la mise en place d'un dispositif d'accompagnement du bureau d'études à des collectivités, dont la ville de Périgueux et le syndicat mixte du SCoT des Vosges Centrales notamment.

Les collectivités partenaires mandatent « Villes Vivantes » pour accompagner les porteurs de projets / particuliers / collectivités qui réfléchissent sur l'évolution de leur patrimoine immobilier. Cette équipe pluridisciplinaire apporte des conseils afin de les aider à mûrir leur projet.

L'accompagnement consiste entre-autre :

- A réaliser des vérifications réglementaires (règlements d'urbanisme et servitudes notamment)
- A étudier les contraintes techniques de construction/rénovation/transformation
- A esquisser des solutions architecturales
- A établir des montages financiers et des plannings de réalisation
- A faciliter et accompagner les démarches d'autorisation avec les différents partenaires, et notamment avec les architectes des bâtiments de France ou les notaires

La force du bureau d'études est de pouvoir mettre à disposition l'ensemble de ces compétences.

Dans les cas présentés, la mise à disposition de cette ingénierie est entièrement gratuite pour les porteurs de projet, et est financée par les collectivités.

« Ainsi, les projets peuvent concerner, par exemple, la reconfiguration de l'emprise foncière d'une ferme familiale, la recomposition d'un bâti pour du locatif ou encore une division parcellaire. Plusieurs scénarios peuvent être proposés, avec chacun son argumentaire, ce qui permet d'être un support de discussion et d'aide à la décision. Ainsi, les entretiens permettent d'étudier la faisabilité du projet ; pour être par la suite relayé auprès des professionnels locaux de l'immobilier pour sa concrétisation : architectes, géomètres, maçons, etc. Cette densification permet d'entraîner une dynamique de renouvellement urbain dans les bourgs et les quartiers existants, concomitamment aux autres modes d'intervention sur le bâti existant déjà engagés (OPAH, PIG, résorption habitat insalubre ...) ».

Ce dispositif d'accompagnement ainsi déployé sur le territoire du SCoT des Vosges Centrales (154 communes), sur 5 années, a permis de rencontrer environ 400 porteurs de projets, pour une réalisation effective de 204 logements.

La réalisation de ces projets (résorption de vacance, construction de logement neuf, création de terrain à bâtir) correspond à **autant de logements qu'il n'a pas été nécessaire de créer en extension urbaine.**

Le bureau d'études « Villes Vivantes » estime que **15 hectares de foncier ont ainsi été économisés en extension urbaine.**

Afin d'étudier la mise en place de ce type d'accompagnement sur le territoire Montagne Vignoble et Ried, d'identifier les gisements, les volumes, et les caractéristiques des futurs logements à produire, **les élus du comité syndical ont validé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle** (cf. séance du comité syndical du 18 octobre 2023).

Le rendu de cette étude pré-opérationnelle « densification douce » a fait l'objet du point 3. de la séance du 21 février 2024.

La présentation du bureau d'études Villes Vivantes s'est déclinée selon plusieurs parties :

Quel potentiel de densification douce BIMBY et BUNTI dans les 11000 parcelles habitées du SCoT Montagne Vignoble et Ried ?

Chiffres clés du territoire Montagne Vignoble et Ried

BUNTI : reconfigurer l'habitat ancien pour l'adapter à la demande contemporaine

BIMBY : construire dans son jardin

1. Quelles sont les caractéristiques des 1100 logements construits les 8 dernières années ?
Quels enseignements pouvons-nous en tirer ?

> *Logements créés par an, vitesse de production, filières de production illustrées, zoom sur les logements « diffus » et les logements créés dans l'ancien*

2. Quelles sont les caractéristiques du parc des 11 000 parcelles habitées ?

> *Surface résiduelle des unités foncières, distribution du type d'habitation au sein du parc de logements existants, surface des unités foncières par type d'habitation, répartition des statuts d'occupation par commune, nombre de propriétaires par unités foncières, âge des propriétaires, âge du bâti*

3. Quel potentiel brut de densification du parc habité en BIMBY et en BUNTI ?

> *Méthodologie, résultats en BIMBY et résultats en BUNTI*

→ **A partir de ce diagnostic précis, Villes Vivantes a proposé le déploiement de cette démarche sur le territoire du SCoT, avec un objectif de production de 40 logements par an, soit 200 logements sur 5 années. Il se déclinerait selon une tranche ferme de 3 ans et une tranche conditionnelle de 2 ans.**

OBJECTIFS DE LA PRESENTATION DE LA PRESENTE SEANCE DU 13 NOVEMBRE :

L'objectif de la réunion est de présenter la démarche proposée par Villes Vivantes **aux délégués du syndicat mixte et aux maires non délégués**, ainsi que l'état d'avancement et les possibilités de financement.

Ainsi, les points proposés sont les suivants :

- Présentation synthétique de la démarche par le bureau d'études Villes Vivantes
- Point d'étape sur les possibilités de subventions
- Présentation des simulations financières associées
- Temps d'échanges et définition de la poursuite des réflexions

PRESENTATION DE LA DEMARCHE PAR VILLES VIVANTES :

Qu'est-ce que BIMBY et BUNTI ?

BUNTI : reconfigurer l'habitat ancien pour l'adapter à la demande contemporaine

Présentation d'exemples de réalisations





En transformant des bâtiments vacants



En transformant des bâtiments vacants

En surélevant des immeubles



En rénovant des ruines



En rénovant des ruines



En reconfigurant des appartements

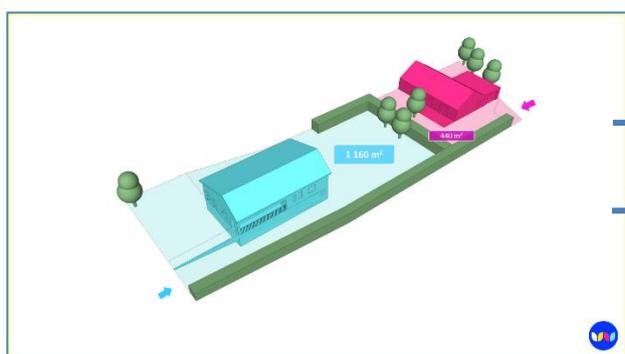


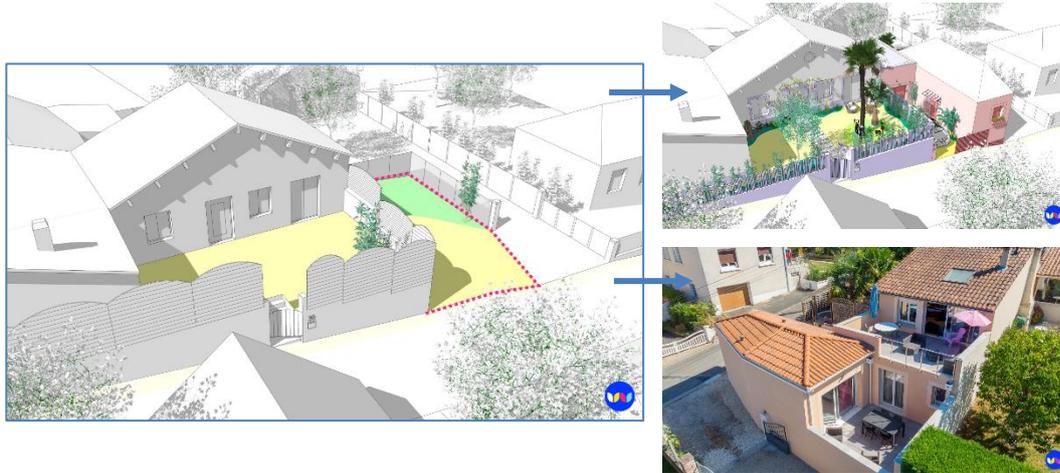
En reconfigurant des appartements



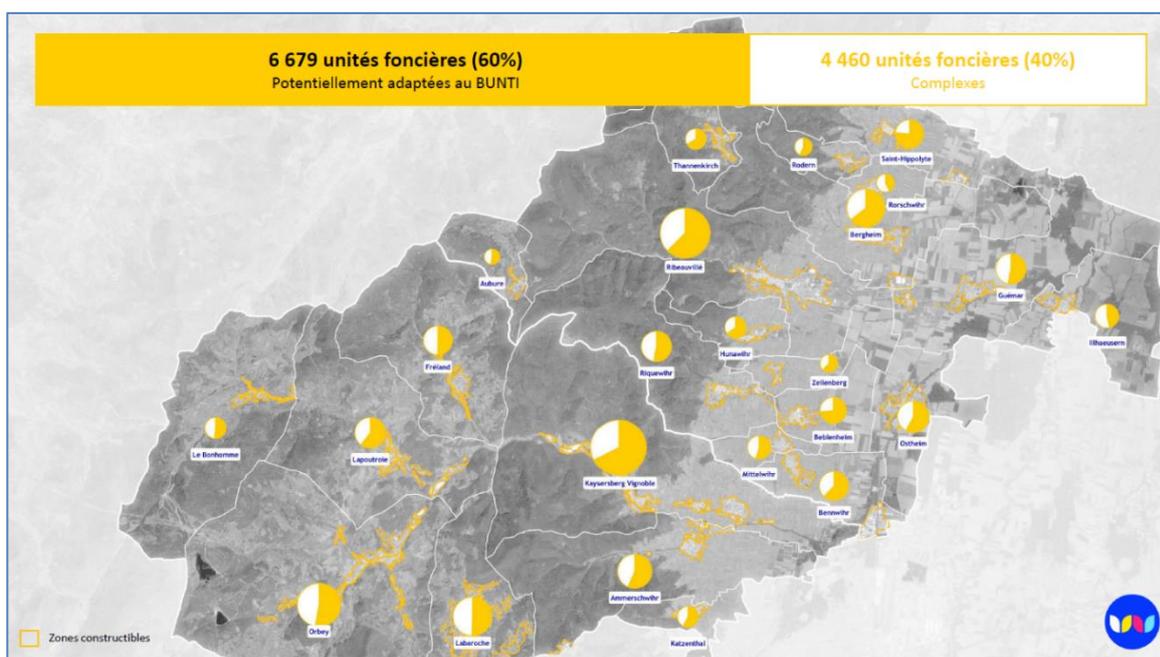
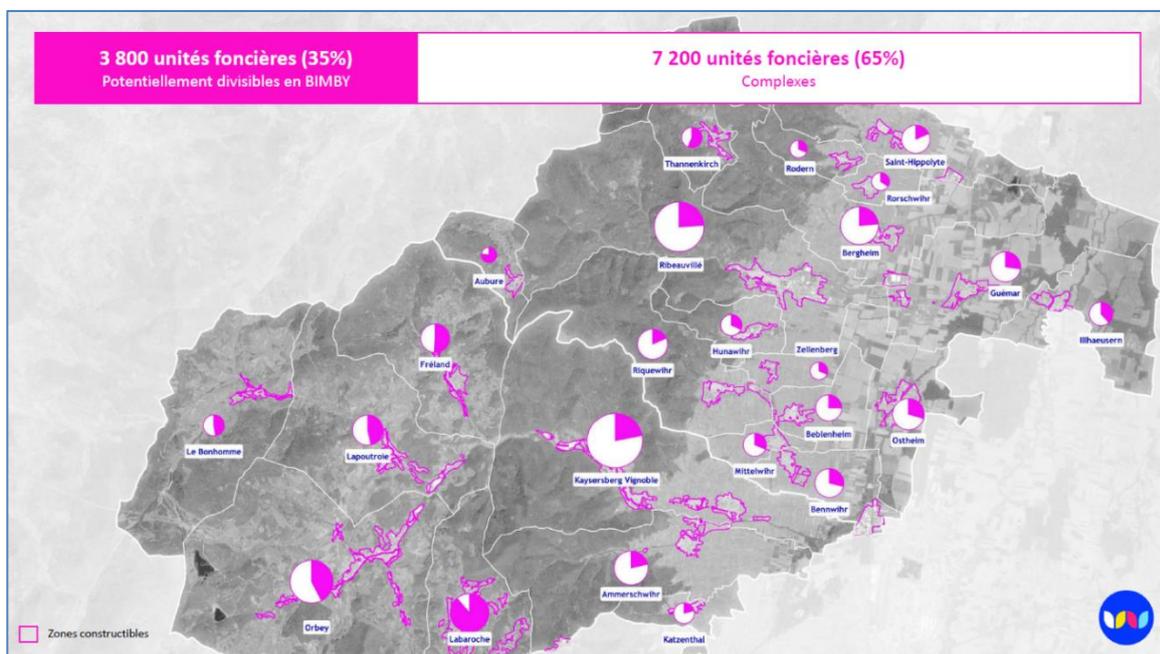


BIMBY : construire un deuxième logement sur une parcelle déjà bâtie
Présentation d'exemples de réalisations



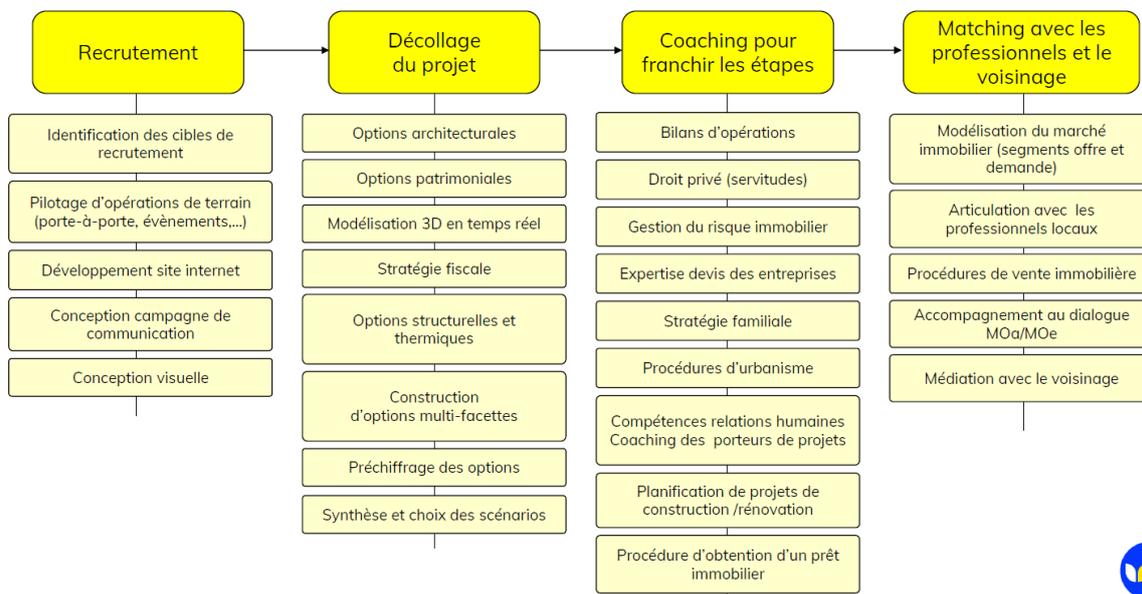


Est-ce qu'il y a du potentiel pour ces projets dans le SCoT Montagne Vignoble et Ried ?



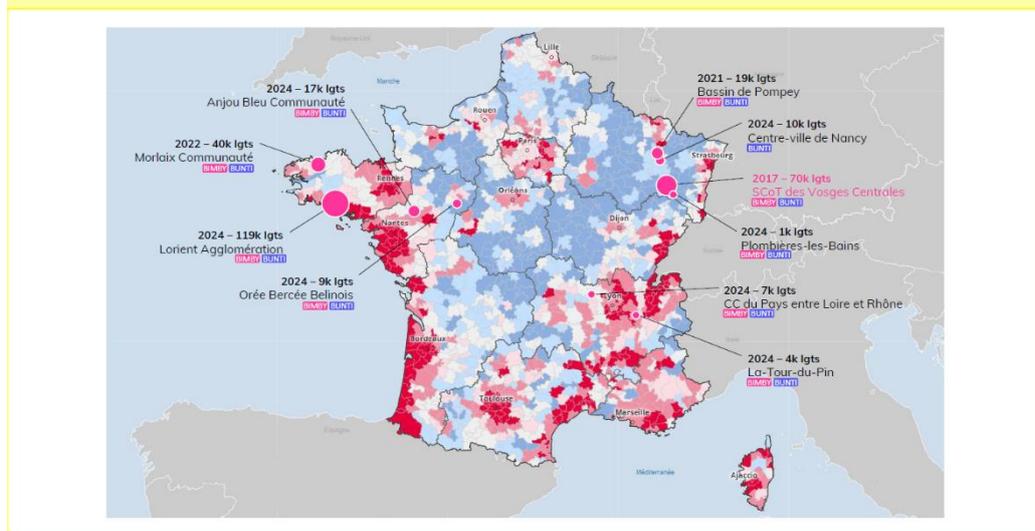
Comment activer ce potentiel ?

Proposer un accompagnement gratuit **multi-facette**



10 expérimentations en cours en France :

BIMBY-BUNTI : 10 expérimentations en cours à l'échelle de 1% du parc de logements Français



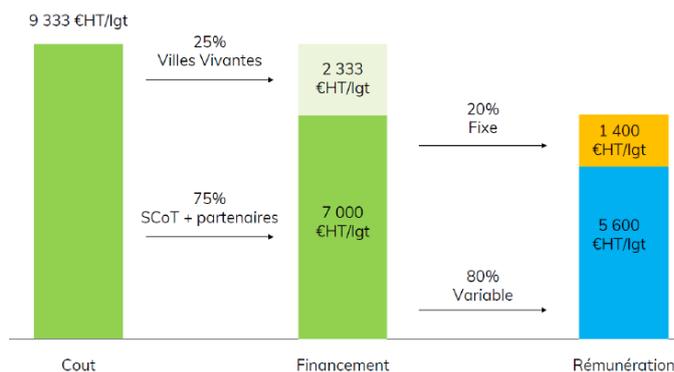
Combien ça coûte ?

Pour le déploiement du dispositif d'accompagnement de Villes Vivantes sur le territoire, l'engagement financier de la collectivité correspond à 75% du coût total.

Villes Vivantes bénéficie d'une aide de l'Etat au titre d'un contrat Recherche et Développement et finance les 25% restants.

L'engagement financier de la collectivité se décline selon une part fixe et une part variable :

- **Part fixe** de 280 000 euros HT, quel que soit le nombre de projets accompagnés (Sur la base d'une estimation de production de 200 logements, le coût de la part fixe s'établit à 1 400 euros HT par logement)
- **Part variable** de 5 600 euros HT par logement abouti



La part variable est ensuite facturée selon l'état de réalisation de chaque projet :

		STADE 1 50% du variable	STADE 2 25% du variable	STADE 3 25% du variable
BUNTI	Création d'un logement/local d'activité par reconfiguration d'un bâti existant			
	Sortie de vacance	Autorisation d'urbanisme obtenue (DP / PC)	Travaux commencés	Travaux achevés
	Prévention de vacance (extension d'un logement, adaptation à l'âge)			
	Vente d'un bien à rénover avec travaux	Vente réalisée	Autorisation d'urbanisme obtenue (DP / PC)	Travaux commencés
BIMBY	Construction d'un logement neuf/local d'activité sans extension urbaine	Autorisation d'urbanisme obtenue (DP / PC)	Travaux commencés	Travaux achevés
	Vente d'un terrain à bâtir	Autorisation d'urbanisme obtenue (DP division / PA)	Terrain vendu	Travaux commencés

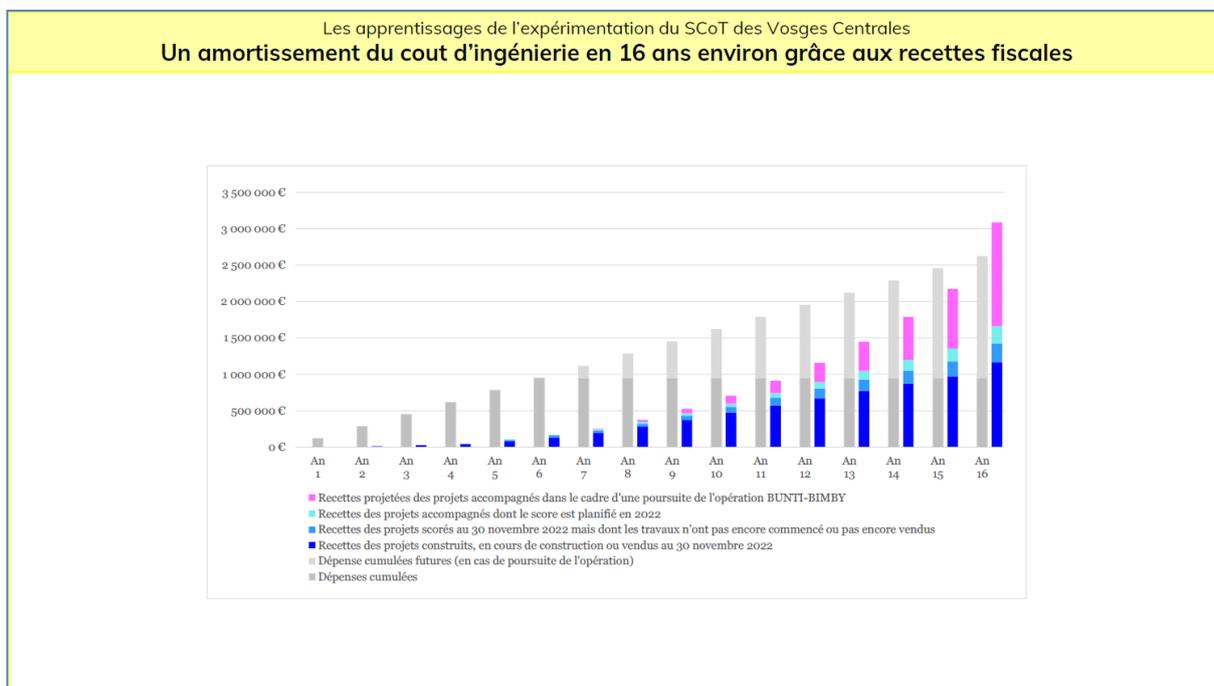
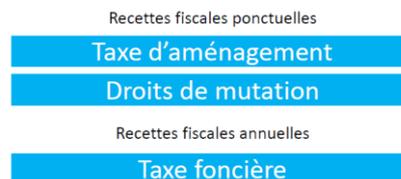
Coût de l'opération selon l'hypothèse initiale de création de 200 logements à l'échelle du SCoT sur une période de 5 années :

Scénario 0 : 40 lgts/an Périmètre : Tout le SCoT Prix SCoT : 7000 €HT/logement abouti				Total - 5 ans 200 logements aboutis 40 lgts/an	
				HT	TTC
Financement SCoT	75%	TOTAL		1 400 000 €	1 680 000 €
		Variable	80%	1 120 000 €	1 344 000 €
		Fixe	20%	280 000 €	336 000 €
Financement Villes Vivantes	25%	TOTAL		247 059 €	296 471 €
Financement total	100%	TOTAL		1 647 059 €	1 976 471 €

Coût de l'opération selon une nouvelle proposition correspondant à une création de 100 logements à l'échelle du SCoT sur une période de 5 années :

Scénario 1 : 20 lgts/an Périmètre : Tout le SCoT Prix SCoT : 7000 €HT/logement abouti				Total - 5 ans 100 logements aboutis 20 lgts/an	
				HT	TTC
Financement SCoT	75%	TOTAL		700 000 €	840 000 €
		Variable	80%	560 000 €	672 000 €
		Fixe	20%	140 000 €	168 000 €
Financement Villes Vivantes	25%	TOTAL		123 529 €	148 235 €
Financement total	100%	TOTAL		823 529 €	988 235 €

En combien de temps le coût d'ingénierie est-il amorti ?



M. Siegrist remercie le bureau d'études Villes Vivantes pour sa présentation. Il rappelle la répartition du financement des 75% à charge du syndicat mixte présentée en séances du comité syndicat du 21 février et 3 juillet dernier, selon l'hypothèse initiale de création de 200 logements :

	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		Total
	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	
Part fixe (1400 € HT / logement)	196 000 €	84 000 €	-	-	-	280 000 €
Hypothèse logements créés (%)	5 %	15 %	27.5%	27.5 %	25 %	100 %
Hypothèse logements créés (nb)	10 logements	30 logements	55 logements	55 logements	50 logements	200 logements
Part variable (5600 € HT / logement)	56 000 €	168 000 €	308 000 €	308 000 €	280 000 €	1 120 000 €
Total	256 000 €	248 000 €	308 000 €	308 000 €	280 000 €	1 400 000 €

POINT D'ETAPE SUR LES POSSIBILITES DE SUBVENTIONS :

M. Siegrist résume les retours relatifs aux différentes demandes de subventions.

Collectivité européenne d'Alsace :

- Pas de subvention possible
- Mise à disposition d'une « task force » via le RITA (réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace)

Région Grand-Est :

- Pas de dispositif existant pour subventionner ce type de projet
- Mais la Région Grand Est a subventionné dernièrement la reconduction de l'opération sur le territoire du SCoT des Vosges Centrales en 2022 à hauteur de 21%
- Un courrier a été adressé au Président de Région en date du 28 mai dernier
- Réponse de la Région : « votre demande sera réexaminée début 2025 après la décision de l'assemblée régionale sur le budget de l'année à venir »

Etat :

- Opération sur le territoire du SCoT des Vosges Centrales : aide de l'Etat dans le cadre du projet TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte)
- Un courrier a été adressé au Directeur de la DDT68 le 2 juillet
- Réponse de la DDT68 : « il semble opportun de prendre attache auprès de la Maison de la Région de Sélestat »

Pacte territorial CCVK :

- Etude de la possibilité d'inscription du projet au pacte territorial
- Suite rencontre CEA et services de l'Etat : une inscription partielle pourrait être possible (selon profils des particuliers et selon missions de Villes Vivantes), en attente de retour de l'ANAH

PRESENTATION DES SIMULATIONS FINANCIERES ASSOCIEES :

La proposition initiale de Villes Vivantes consistait au déploiement de son dispositif d'accompagnement sur une période de 5 années, **pour un objectif de création de 40 logements par an, soit 200 logements au total.**

Dans l'attente de retour définitif concernant les subventions, et notamment concernant celle de la Région, M. Siegrist présente différentes simulations financières.

Celles-ci proposent une participation des communes et des communautés de communes, et déclinent le reste à charge du syndicat mixte du SCoT, selon trois hypothèses retrouvées en fin de tableau :

- Participation de la Région (21%)
- Participation de la Région (21%) + participation des communes (1300 € ou 1764 € TTC par logement)
- Participation de la Région (21%) + participation des communes (1300 € ou 1764 € TTC par logement) + participation des CC (1300 € ou 1764 € TTC par logement)

> Simulation selon une participation des communes et CC à hauteur de 1764 € TTC par logement (montant correspondant à 21%) :

Proposition financière Villes Vivantes								Simulations selon hypothèses de participations								
	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		Total	Coût / log	Coût / log			Coût total					
	1ère année	2ème année	3ème année	4ème année	5ème année			Hyp 1	Hyp 2	Hyp 3	Hyp 1	Hyp 2	Hyp 3			
Part fixe HT	196 000	84 000				280 000	1 400									
Hypothèse logements créés (%)	5%	15%	27.50%	27.50%	25%	100%										
Hypothèse logements créés (nb)	10	30	55	55	50	200										
Part variable HT	56 000	168 000	308 000	308 000	280 000	1 120 000	5 600									
Total HT	252 000	252 000	308 000	308 000	280 000	1 400 000	7 000									
Total TTC	302 400	302 400	369 600	369 600	336 000	1 680 000	8 400	8 400	8 400	8 400	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Hypothèses de participations								1 764	1 764	1 764	352 800	352 800	352 800			
Participation Région	21%	63 504	63 504	77 616	77 616	70 560	352 800	1 764								
Participation CEA	0%															
Part. communes € TTC	1 764	17 640	52 920	97 020	97 020	88 200	352 800	1 764	1 764	1 764		352 800	352 800			
Part. CC € TTC	1 764	17 640	52 920	97 020	97 020	88 200	352 800	1 764		1 764				352 800		
Reste à charge SM MVR € TTC																
Reste à charge SM € TTC Hyp 1	238 896	238 896	291 984	291 984	265 440	1 327 200										
Reste à charge SM € TTC Hyp 2	221 256	185 976	194 964	194 964	177 240	974 400										
Reste à charge SM € TTC Hyp 3	203 616	133 056	97 944	97 944	89 040	621 600										
								6 636	4 872	3 108	1 327 200	974 400	621 600			

> La même simulation a été réalisée selon une participation des communes et CC à hauteur de 1300 € TTC par logement.

Ville Vivantes a également formalisé une nouvelle proposition, selon **un objectif de création de 20 logements par an, soit 100 logements au total sur 5 années.**

Malgré la baisse de volume de logements à créer, le bureau d'études maintien le tarif de 7000 € HT par logement.

Les mêmes simulations financières ont été déclinées pour cette seconde proposition :

> Simulation selon une participation des communes et CC à hauteur de 1764 € TTC par logement (montant correspondant à 21%) :

> Simulation selon une participation des communes et CC à hauteur de 1300 € TTC par logement :

Les différentes enveloppes du « reste à charge » pour le syndicat mixte du SCoT sont synthétisées ci-dessous, selon l'hypothèse d'une participation de la Région à hauteur de 21 % :

Coût TTC à l'échelle du territoire du SCoT, sur 5 années :

Coût TTC moyen par an à l'échelle du territoire du SCoT,

Objectif de 200 logements	Coût € TTC Sur 5 années	Objectif de 100 logements
1 680 000 €		840 000 €
1 327 200 €	Reste à charge SM MVR après déduction participation Région	663 600 €
	après déduction participation communes	
1 067 200 €	1300 € / logement	533 600 €
974 400 €	1764 € / logement	487 200 €
	après déduction participation comcom	
807 200 €	1300 € / logement	403 600 €
621 600 €	1764 € / logement	310 800 €

Objectif de 200 logements	Coût € TTC Moyen / an	Objectif de 100 logements
336 000 €/an		168 000 €/an
265 440 €/an	Reste à charge SM MVR après déduction participation Région	132 720 €/an
	après déduction participation communes	
213 440 €/an	1300 € / logement	106 720 €/an
194 880 €/an	1764 € / logement	97 440 €/an
	après déduction participation comcom	
161 440 €/an	1300 € / logement	80 720 €/an
124 920 €/an	1764 € / logement	62 160 €/an

M. Stamile rappelle que la problématique des logements vacants est un enjeu important à la CCPR. Le dispositif proposé par Villes Vivantes permettrait entre-autres de déployer des actions concrètes et remobiliser des logements vacants.

La CCPR est favorable au lancement de cette opération.

La question se pose sur l'objectif éventuel du dispositif : création de 100 ou 200 logements ?

M. Reinstettel s'interroge sur l'objectif de création de 200 logements via ce dispositif, au regard du rythme de production actuel de logements neufs : ne serait-ce pas trop ambitieux ?

Paul Lemperière (Villes Vivantes) précise que 136 logements neufs ont été construits en moyenne par an sur le territoire, sur la période 2012-2023. L'objectif de création de 200 logements (soit 40 par an) a été déterminé au regard du diagnostic précis réalisé sur le territoire MVR en début d'année (potentiel en BUNTI et potentiel en BIMBY), et après retour d'expérience d'opérations similaires menées sur d'autres territoire. Pour Villes Vivantes, ce calibrage est pertinent, et le second scénario dont l'objectif est ramené à 100 logements est d'autant plus réalisable.

M. Huber s'interroge sur le coût de l'opération restant à la charge du syndicat mixte, et donc des communautés de communes. Serait-il possible d'envisager une participation des porteurs de projets ?

Paul Lemperière explique que ce dispositif est gratuit pour les particuliers / porteurs de projets sur les opérations en cours sur les autres territoires. Une facturation de la prestation aux particuliers impliquerait nécessairement une sélection des profils : ceux ayant déjà un projet. On se « priverait » ainsi du déclenchement d'une partie des projets qui nécessitent la suggestion d'une idée.

M. Girardin s'interroge sur le coût global du dispositif :

- la CCVK partage la position de la CCPR concernant les logements vacants et est favorable au déploiement de l'opération sur le territoire du SCOT
- la participation financière des communes semble envisageable et raisonnable au regard des résultats proposés : les petites communes seraient concernées par la création de 1 à 2 logements par an, les grandes communes (bourgs-centres) par la création de 4 à 5 logements par an
- les communautés de communes souhaitent-elles financer le restant du coût, dans l'hypothèse de l'absence de subvention de la Région ?

Mme Schwartz, M. Reinstettel et M. Jacquey s'inquiètent quant au risque de création de gîtes :

- comment éviter que les logements créés ne soient destinés à la location touristique ?
- comment éviter que les particuliers profitent d'un dispositif financé par les collectivités pour créer un gîte à la place d'un logement à l'année ?
- comment éviter cette dérive et mettre en place des règles, éventuellement autres que l'autorisation de changement d'usage ?

Ils sont favorables à la mise en place du dispositif de Villes Vivantes sur le territoire, à condition que ce dernier ne contribue pas à la création de logements dédiés à la location touristique.

Paul Lemperière précise que le rôle de Villes Vivantes consiste également à sélectionner les porteurs de projets selon la destination des logements : lors de l'accompagnement des particuliers, il est souvent possible d'identifier si le logement sera réellement dédié à de la location à l'année ou non. Si ce n'est pas le cas, et selon accord préalable avec la collectivité, il peut être décidé de mettre fin à l'accompagnement. Cette méthode de travail est par ailleurs mise en place sur d'autres territoires, afin de dédier ce dispositif le plus possible à des logements à l'année.

M. Girardin et M. Siegrist indiquent que la problématique des gîtes doit effectivement être étudiée. Ils rappellent que la régulation est difficile, et est mise en place à l'échelle de chaque commune.

Ils proposent de débattre sur une décision de principe, afin de définir la suite des réflexions : les élus du comité syndical sont-ils favorables

- au déploiement du dispositif proposé par Villes Vivantes sur le territoire du SCoT ?
- au financement de ce projet par les communautés de communes (au prorata par logement réellement créé sur chaque territoire, et via l'abondement au budget du syndicat mixte pour financer le reste à charge) ?
- à la demande de participation financière aux communes (également au prorata par logement réellement créé sur chaque commune, dont le montant reste à définir) ?

Mme Schwartz s'interroge sur le budget global du syndicat mixte du SCoT : le financement de ce projet s'ajoute aux coûts de fonctionnement et à la future révision du SCoT.

M. Siegrist précise que les futures charges du syndicat mixte sont globalement les suivantes :

- Contributions des CC pour le coût de fonctionnement annuel estimé à 130 000 euros (celui-ci comprend les 1.7 postes actuels + le ½ poste mutualisé qui serait affecté au suivi de l'opération de Villes Vivantes)
- Révision du document SCoT à venir : frais d'études de 400 000 € sur les territoires voisins, soit environ 133 000 € par an pour une durée de 3 années
- Coût du dispositif de Villes Vivantes selon les scénarios financiers projetés ci-avant, et selon participation ou non de la Région

M. Girardin ajoute que, dans l'hypothèse de retenir la proposition visant à produire 100 logements sur 5 années, et selon l'hypothèse d'une participation de la Région (21%) et d'une participation des communes, les communautés de communes auraient à financer environ 100 000 € par an en moyenne, soit 50 000 euros par an chacune.

Au regard des différents enjeux identifiés, et des actions diverses ou recrutements envisagés au sein des CC pour la mise en place d'actions relatives au logement, cette enveloppe paraît absorbable. Par ailleurs, une partie de l'enveloppe dédiée à financer Villes Vivantes était déjà prévue pour d'autres actions dédiées au logement et ne correspond donc pas réellement à une dépense supplémentaire.

Le calibrage de l'opération (objectif de 100 ou 200 logements sur 5 années) est finalement à définir en fonction des souhaits et des possibilités de financement des CC.

M. Stamile précise, concernant la CCPR, qu'il convient en effet de déduire le coût d'un poste initialement projeté pour cette thématique à la CC.

→ **A l'issue des discussions, les élus du comité syndical s'accordent sur**

- **Un accord de principe pour le déploiement du dispositif de Villes Vivantes à l'échelle du territoire du SCoT et la poursuite des réflexions associées, charge aux CC d'abonder le budget du syndicat mixte du coût correspondant le cas échéant**
- **Un accord de principe pour la sollicitation d'une participation des communes au prorata du nombre de logement réellement créé (montant à définir), et l'approfondissement de la question de la facturation d'un forfait aux particuliers qui seraient accompagnés**
- **Un choix du scénario (objectif de 100 ou 200 logements) à définir après réponse définitive de la Région concernant l'accord d'une subvention, et selon ventilations financières qui seront discutées au sein des bureaux des CC**
- **Le tout sous condition d'approfondir la problématique des gîtes afin de dédier ce dispositif à la seule création de logements non touristiques**

M. Ruffio indique qu'il n'est pas favorable à la participation financière de la commune de Labaroche à ce projet, et que cet aspect devra être proposé et soumis à délibération du conseil municipal.

Suite mail de M. Reinstettel réceptionné le 15.11, et suite à la séance du bureau syndical du 27.11, il est proposé d'apporter la correction et le complément suivants :

M. Reinstettel émet des réserves sur le dispositif proposé, au vu des risques de production de gîtes qui pourraient en découler, et du coût important en cas de changement de destination de gros projets à imputer sur le budget municipal.

Afin de « maîtriser » le nombre de logements créés et la participation communale correspondante, les communes qui le souhaitent pourront définir un plafond du nombre de logements maximum par an ».

Ces éléments sont validés lors de l'arrêt du présent PV en séance du comité syndical du 11 décembre.

M. Girardin précise que ce type d'opération constitue une opportunité pour chaque commune.

M. Siegrist rappelle l'enjeu d'autant plus important de création de logements en « densification douce » sur le territoire, dans un contexte de déprise démographique et de sobriété foncière.

Un point d'avancement sera proposé à l'ordre du jour d'une prochaine réunion du comité syndical.

4. Informations et divers

- **Prochaine réunion du Comité syndical : mercredi 11 décembre à 18h**
 - Présentation du travail d'évaluation du SCoT
 - Retour sur la rencontre avec la Région Grand Est : modification du SRADDET et territorialisation du ZAN

Le Président remercie tous les élus et clôt la séance.
Il convie l'ensemble de l'assemblée au verre de l'amitié.

A Ribeauvillé, le 11 décembre 2024
Pour extrait conforme.

Le Président,



Gabriel SIEGRIST

La Secrétaire de séance,

Umberto STAMILE