

Rapport du Président

Commission permanente
du jeudi 22 mai 2025
N° CP-2025-4-4-3
N° applicatif 12280

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Direction

Direction habitat et innovation urbaine

SOUTIEN À LA MAITRISE FONCIÈRE POUR 2 OPÉRATIONS CO-PORTÉES PAR L'OFFICE PUBLIC HLM DE LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE, HABITATS DE HAUTE ALSACE

Résumé : En tant que collectivité de rattachement de l'office public HLM, Habitats de Haute Alsace, il est proposé que la Collectivité européenne d'Alsace facilite l'accès au foncier pour deux projets :

- Une opération sur le site de la Maison Saint-Jacques de Rouffach, comprenant 71 logements (accession et logements sociaux), située au 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts, sur une surface de 58.50 ares, portée par le groupement constitué par Pierres et Territoires (PROCIVIS Alsace) – Habitats de Haute Alsace – Athis,
- Une opération de 97 logements (accession et logements sociaux) située au 9 Grand'rue à Horbourg-Wihr, sur une surface de 104,72 ares, portée par Habitats de Haute Alsace.

Pour ce faire, il vous est proposé que la Collectivité européenne d'Alsace mandate l'Etablissement Public Foncier d'Alsace afin que celui-ci puisse acquérir et porter le foncier.

1. L'opération de 71 logements sur le site de la Maison Saint-Jacques de Rouffach

Par courrier du 15 juillet 2024, le groupement constitué par Pierres et Territoires (PROCIVIS Alsace) – Habitats de Haute Alsace – Athis - a sollicité l'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre d'un appel à projet sur lequel il a candidaté auprès du Centre hospitalier de Rouffach pour la reconversion du site de la maison Saint-Jacques, anciennement un EHPAD. Le projet se situe dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire portée la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux.

Situé au 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts, sur une superficie de 58,50 ares, le site présente un enjeu patrimonial majeur à l'entrée du centre ancien de Rouffach.

L'opération comprendra la réalisation et la réhabilitation de plusieurs bâtiments, rétablissant un alignement urbain, ainsi que la production de 71 logements, dont :

- un nouveau bâtiment sur rue avec 1 commerce et 6 logements en accession ;
- une résidence Séniors de 29 logements en locatif aidé, permettant la réhabilitation de la « Maison Saint-Jacques » (bâtiment patrimonial « *heimatstil* » du début XX^{ème} siècle avec une tourelle d'angle, ainsi que de belles modénatures de baies en accolade et des bossages en grès rose) ;
- un bâtiment neuf de 6 logements locatifs aidés pour jeunes et familles incluant la préservation du mur d'enceinte en l'intégrant à une construction ;
- deux bâtiments neufs longeant la limite Est qui créeraient un alignement bâti le long du chemin arboré des remparts, avec 30 logements en accession aidée et libre.

1.1 Problématique

Le groupement constitué par Pierres et Territoires (PROCIVIS Alsace) – Habitats de Haute Alsace – Athis souhaite de la Collectivité européenne d'Alsace qu'elle mobilise l'Établissement Public Foncier d'Alsace pour assurer le portage du foncier nécessaire à l'équilibre financier du projet.

Le projet pourra ainsi bénéficier d'une minoration du prix du foncier de la part de l'Établissement Public Foncier d'Alsace, facilitant le développement de logements aidés.

1.2 Intérêts pour la Collectivité européenne d'Alsace

Le soutien de ce projet par la Collectivité européenne d'Alsace permettrait de :

- mettre en œuvre les engagements de la Collectivité européenne d'Alsace au titre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux, en participant au rééquilibrage du parc social ;
- soutenir au titre de la délégation des aides à la pierre et de la stratégie Habitat 2024-2029, le développement de logements locatifs aidés dans la Commune de Rouffach ;
- intégrer au projet les enjeux de la démarche Maison alsacienne (préservation du patrimoine bâti et intégration des codes de la Maison alsacienne du XXI^{ème} siècle sur les constructions neuves). Habitats de Haute Alsace est d'ailleurs impliqué dans cette démarche et est signataire de la convention "Imaginer et Bâtir l'Alsace " signée avec les deux écoles d'architecture alsaciennes.

Pour la Collectivité européenne d'Alsace, il s'agit d'un excellent exemple de coopération entre des membres du Réseau d'Ingénierie Territoriale d'Alsace. Ce travail d'équipe permet de combiner leurs compétences et expertises pour mener à bien des projets complexes. Ce projet est particulièrement intéressant car il associe la revitalisation urbaine, la préservation du patrimoine, la création de logements aidés.

1.3 Intérêts pour le groupement

Sans le soutien de la Collectivité européenne d'Alsace, le projet développant du logement mixte (logement locatif aidé, logement en accession sociale, logement en accession libre) et la réhabilitation de la « Maison Saint-Jacques » en Résidence Séniors, ne pourrait pas être mis en œuvre.

Le portage foncier permettra au bailleur de bénéficier d'un appui financier de l'Établissement Public Foncier d'Alsace, à la création de logement locatifs aidés : 17 500 € par logement PLAI / 15 000 € par logement PLUS / 7 500€ par logement PLS.

De plus, l'Établissement Public Foncier d'Alsace, pourra accorder une minoration "patrimoniale" pouvant atteindre 200 000 € pour la réhabilitation de la « Maison St-Jacques », si le projet est validé par la commission patrimoine de la structure.

1.4 La convention et les engagements des partenaires

La Collectivité européenne d'Alsace sollicite l'Établissement Public Foncier d'Alsace et nomme le Groupement pour procéder au rachat du bien selon les modalités de répartition qui sont détaillées dans la convention afin de réaliser le projet.

L'ensemble des engagements est formalisé au sein d'une convention tripartite de partenariat à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'Établissement Public Foncier d'Alsace et le groupement, jointe en annexe au présent rapport.

Cette convention tripartite donne à la Collectivité européenne d'Alsace l'assurance de l'engagement des opérateurs à procéder au rachat au terme du portage et à la mise en œuvre du projet. Par ailleurs cette convention clarifie les modalités de refacturation des frais intervenus au cours du portage.

➤ Engagements de la Collectivité européenne d'Alsace

La Collectivité européenne d'Alsace s'engage à :

- mandater l'Établissement Public Foncier d'Alsace pour procéder à l'acquisition et au portage du foncier sis 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts à Rouffach, composé des parcelles cadastrées section 26 n° 131, 186, 207, 208 d'une superficie totale de 58,50 ares,
- instruire les agréments et financements des logements sociaux :
 - au titre de la délégation de compétence pour les aides à la pierre de l'Etat issue de la convention conclue avec ce dernier le 1^{er} août 2024,
 - au titre des aides volontaristes de soutien à la production de logements locatifs sociaux de qualité, abordables et accessibles à tous, votées dans la stratégie Habitat le 15 mars 2024 (délibération n° n°CD-2024-1-4-2).

➤ Engagements du groupement

Afin que l'impact financier de la Collectivité européenne d'Alsace soit neutre, le groupement s'engage à :

- prendre en charge l'ensemble des coûts induits pour la Collectivité européenne d'Alsace, notamment les frais de gestion, les indemnités de portage, les frais d'assurance et les taxes foncières estimés à 160 830 €, soit :
 - 39 900 € de frais de portage sur une durée de 3 ans ;
 - 120 930 € de frais divers (assurance, taxe foncière, sécurité, entretien, ...) sur une durée de 3 ans.
- prendre en charge l'ensemble des coûts en cas d'abandon du projet. ➔

En outre, il s'engage à intégrer les codes de la Maison Alsacienne du XXI^{ème} siècle dans le projet, qui deviendra un site pilote de réflexion dans le cadre de la convention « Imaginer et Bâtir l'Alsace » signée par les deux écoles d'architecture alsaciennes et les bailleurs sociaux.

➤ Engagements de l'Établissement Public Foncier d'Alsace

L'Établissement Public Foncier s'engage à :

- procéder à l'acquisition et au portage du foncier sis 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts à Rouffach, composé des parcelles cadastrées section 26 n° 131, 186, 207, 208 d'une superficie totale de 58,50 ares ;

- établir une convention tripartite de portage foncier avec la Collectivité européenne d'Alsace et le groupement en précisant les modalités de portage et à informer la Collectivité européenne d'Alsace de l'avancée du projet, de toute modification ou problématique. Cette convention de portage doit également mentionner le prix d'acquisition du foncier fixé à 1.070.000 €, la durée de trois ans de la convention de portage à partir de sa signature, la rétrocession du foncier au bénéfice du groupement ainsi que les potentielles minorations foncières et patrimoniales, les frais de portage et de gestion estimés par l'EPF Alsace à 160 830 €, pris en charge par le groupement.

Il vous est proposé que la Collectivité européenne d'Alsace apporte son soutien à ce premier projet immobilier et pour se faire qu'elle mandate l'Etablissement Public Foncier d'Alsace pour le portage foncier de l'opération sur la base de la convention de partenariat précitée.

2. L'opération de 97 logements au 9 Grand'rue à Horbourg-Wihr

Par courrier du 19 février 2025, Habitats de Haute Alsace a sollicité l'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre d'un projet d'aménagement à Horbourg-Wihr qui a pour ambition de développer 97 logements dont une part importante de logements aidés.

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) exige que les communes de plus de 3 500 habitants disposent d'au moins 20 % de logements sociaux dans leur parc résidentiel principal. Actuellement, la commune de Horbourg-Wihr est en déficit avec seulement 6,55 % de logements sociaux, bien en deçà de l'objectif de 20 % fixé pour 2025. Pour combler ce déficit, la commune doit lancer des projets de construction de logements sociaux. Dans ce cadre, Habitats de Haute Alsace travaille sur un projet permettant de développer 97 logements dont 45 logements locatif aidés (46%).

Le projet se situe dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par Colmar Agglomération. Il se localise au 9 Grand'rue, sur un foncier d'une superficie de 104,72 ares, avec un bâtiment vacant, l'hôtel du Cerf, et plusieurs parcelles attenantes non bâties situées en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cet ensemble de parcelles est limitrophe au terrain sis 19 Grand'rue, d'une surface de 45,44 ares, dont Habitats de Haute Alsace à la propriété depuis 2021.

Cela représente une opportunité pour Habitats de Haute Alsace d'intégrer la partie arrière non bâti du terrain sis 19 Grand'rue, d'une surface de 34 ares, au projet d'aménagement global sis 9 Grand'rue, afin de développer une opération comprenant une part importante de logements aidés.

L'opération comprendra la réhabilitation de l'hôtel du Cerf et la construction de plusieurs bâtiments permettant la production de 97 logements, dont :

- 13 logements locatifs aidés en acquisition-amélioration,
- 32 logements locatifs aidés en construction neuve,
- 52 logements en accession libres en construction neuve,

Soit 45 logements locatifs aidés et 52 logements en accession libres permettant d'assurer la mixité sociale du site.

2.1 Problématique

Comme indiqué, en février 2025, Habitats de Haute Alsace a sollicité la Collectivité européenne d'Alsace pour le portage du foncier nécessaire à l'équilibre financier du projet.

Le projet pourra ainsi bénéficier d'une minoration du prix du foncier de la part de l'Établissement Public Foncier d'Alsace, favorisant ainsi le développement de logements aidés.

2.2 Intérêts pour la Collectivité européenne d'Alsace

Le soutien de ce projet par la Collectivité européenne d'Alsace permettrait :

- De mettre en œuvre les engagements de la Collectivité européenne d'Alsace au titre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui comprend plusieurs communes : Ingersheim, Horbourg-Wihr, Turckheim et Wintzenheim, en participant au rééquilibrage du parc social ;
- De soutenir au titre de la délégation des aides à la pierre et de la stratégie Habitat 2024-2029, le développement de logements locatifs aidés dans la commune de Horbourg-Wihr, déficitaire au titre de la loi SRU ;
- D'intégrer au projet les enjeux de la démarche Maison alsacienne (préservation du patrimoine bâti et intégration des codes de la Maison alsacienne du XXI^{ème} siècle sur les constructions neuves). Habitats de Haute Alsace est d'ailleurs impliqué dans cette démarche et est signataire de la convention "Imaginer et Bâtir l'Alsace " signée avec les deux écoles d'architecture alsaciennes.

2.3 Intérêts pour Habitats de Haute Alsace

Sans le soutien de la Collectivité européenne d'Alsace, le projet développant une part importante de logements locatifs aidés et la réhabilitation de l'hôtel du Cerf, ne pourrait pas être mis en œuvre.

Le portage foncier permettra au bailleur de bénéficier d'un appui financier de l'Établissement Public Foncier d'Alsace, à la création de logement locatifs aidés : 17 500 € par logement PLAI / 15 000 € par logement PLUS / 7 500€ par logement PLS. Ainsi, pour l'acquisition-amélioration de 13 logements aidés dans l'hôtel du Cerf, la minoration foncière de l'Établissement Public Foncier d'Alsace, est estimée à 185 000 €. De plus, l'Établissement Public Foncier d'Alsace, pourra accorder une minoration "patrimoniale" pouvant atteindre 200 000 € pour la réhabilitation de l'hôtel du Cerf si le projet est validé par la commission patrimoine de la structure.

2.4 La convention et les engagements des partenaires

La Collectivité européenne d'Alsace sollicite l'Établissement Public Foncier d'Alsace et nomme le bailleur pour procéder au rachat du bien selon les modalités de répartition qui sont détaillées dans la convention afin de réaliser le projet.

L'ensemble des engagements est formalisé au sein d'une convention tripartite de partenariat à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'Établissement Public Foncier d'Alsace et le bailleur, jointe en annexe au présent rapport.

Cette convention tripartite donne à la Collectivité européenne d'Alsace l'assurance de l'engagement des opérateurs à procéder au rachat au terme du portage et à la mise en œuvre du projet. Par ailleurs, cette convention clarifie les modalités de refacturation des frais intervenus au cours du portage.

➤ Engagements de la Collectivité européenne d'Alsace

- La Collectivité européenne d'Alsace s'engage à mandater l'Établissement Public Foncier d'Alsace pour procéder à l'acquisition et au portage du foncier sis 9 Grand'rue à Horbourg-Wihr, composé des parcelles cadastrées section 4 n° 14, 164, 166, 280, 281, 282, 283 d'une superficie totale de 104,72 ares.
- La Collectivité européenne d'Alsace s'engage à instruire les agréments et financements des logements sociaux :
 - au titre de la délégation de compétence pour les aides à la pierre de l'Etat issue de la convention conclue avec ce dernier le 1^{er} août 2024,
 - au titre des aides volontaristes de soutien à la production de logements locatifs sociaux de qualité, abordables et accessibles à tous, votées dans la stratégie Habitat le 15 mars 2024 (délibération n° n°CD-2024-1-4-2).

➤ **Engagements d'Habitats de Haute Alsace**

Afin que l'impact financier de la Collectivité européenne d'Alsace soit neutre, Habitats de Haute Alsace s'engage à :

- prendre en charge l'ensemble des coûts induits pour la Collectivité européenne d'Alsace, notamment les frais de gestion, les indemnités de portage, les frais d'assurance et les taxes foncières estimés à 45 000 €, soit :
 - 1% de la valeur d'acquisition du foncier (1 125 000 €) sur une durée de 3 ans soit 33 750 €
 - 1% de frais (assurance, taxe foncière, sécurité, entretien, ...) soit 11 250 € ;
- à prendre en charge l'ensemble des coûts en cas d'abandon du projet ;

En outre, Habitats de Haute Alsace s'engage à intégrer les codes de la Maison Alsacienne du XXI^{ème} siècle dans le projet, qui deviendra un site pilote de réflexion dans le cadre de la convention « Imaginer et Bâtir l'Alsace » signée par les deux écoles d'architecture alsaciennes et les bailleurs sociaux.

➤ **Engagements de l'Établissement Public Foncier d'Alsace**

L'Établissement Public Foncier s'engage à :

- procéder à l'acquisition et au portage du foncier sis 9 Grand'rue à Horbourg-Wihr, composé des parcelles cadastrées section 4 n° 14, 164, 166, 280, 281, 282, 283 d'une superficie totale de 104,72 ares ;
- établir une convention de portage foncier avec la Collectivité européenne d'Alsace et le bailleur en précisant les modalités de portage et à informer la Collectivité européenne d'Alsace de l'avancée du projet, de toute modification ou problématique. Cette convention de portage doit également mentionner le prix d'acquisition du foncier fixé à 1.125.000 €, la durée de trois ans de la convention de portage à partir de sa signature, la rétrocession du foncier au bénéfice du bailleur ainsi que les potentielles minorations foncières et patrimoniales, les frais de portage et de gestion estimés par l'EPF Alsace à 45.000 €, pris en charge par le bailleur.

Il vous est proposé que la Collectivité européenne d'Alsace apporte son soutien à ce second projet immobilier et pour se faire qu'elle mandate l'Établissement Public Foncier d'Alsace pour le portage foncier de l'opération sur la base de la convention tripartite de partenariat précitée.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

Au titre de l'opération de 71 logements sur le site de la Maison Saint-Jacques de Rouffach :

- d'approuver le principe du soutien de la Collectivité européenne d'Alsace au projet de réhabilitation de la Maison St Jacques et la construction de plusieurs bâtiments

sis rue Maréchal Lefebvre, à Rouffach permettant la réalisation de 71 logements dont 36 logements en accession sociale et accession libre et 35 logements locatifs aidés, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du groupement constitué par Pierres et Territoires (PROCIVIS Alsace) – Habitats de Haute Alsace – Athis ;

- d'approuver le mandatement par la Collectivité européenne d'Alsace de l'Établissement Public Foncier d'Alsace pour procéder, au nom et pour le compte de la collectivité, au portage foncier en vue de l'acquisition des parcelles cadastrées Section 26 n° 131, 186, 207, 208 situées au 2 rue Maréchal Lefebvre, d'une superficie de 58,50 ares, à Rouffach ;
- de prendre acte que l'impact financier pour la Collectivité européenne d'Alsace pour ce portage foncier sera neutre en tant que le groupement :
 - s'engage à prendre en charge l'ensemble des coûts induits pour la Collectivité européenne d'Alsace, notamment les frais de gestion, les indemnités de portage, les frais d'assurance et les taxes foncières estimés à 160 830 €, soit :
 - 39 900 € de frais de portage sur une durée de 3 ans ;
 - 120 930 € de frais divers (assurance, taxe foncière, sécurité, entretien, ...) sur une durée de 3 ans.
 - s'engage à prendre en charge l'ensemble des coûts en cas d'abandon du projet ;
- d'approuver la convention tripartite de partenariat pour la réalisation du projet de construction de 71 logements à Rouffach précité à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'Établissement Public Foncier d'Alsace et le groupement constitué par Pierres et Territoires (PROCIVIS Alsace) – Habitats de Haute Alsace – Athis, jointe en annexe au présent rapport ;
- de m'autoriser à signer cette convention de partenariat ;
- d'approuver la convention relative au portage foncier à conclure notamment entre la Collectivité européenne d'Alsace, le groupement, l'Établissement Public Foncier d'Alsace jointe en annexe au présent rapport ;
- de m'autoriser à signer cette convention de portage foncier.

Au titre de l'opération de 97 logements au 9 Grand'rue à Horbourg-Wihr :

- d'approuver le principe du soutien de la Collectivité européenne d'Alsace au projet de réhabilitation de l'hôtel du Cerf et la construction de plusieurs bâtiments sis Grand'rue à Horbourg-Wihr permettant la réalisation de 97 logements dont 52 logements en accession libre et 45 logements locatifs aidés, réalisés sous maîtrise d'ouvrage d'Habitat de Haute Alsace ;
- d'approuver le mandatement par la Collectivité européenne d'Alsace de l'Établissement Public Foncier d'Alsace pour procéder, au nom et pour le compte de la collectivité, au portage foncier en vue de l'acquisition des parcelles cadastrées Section 4 n° 14, 164, 166, 280, 281, 282, 283 situées au 9 Grand'rue, d'une superficie de 104,72 ares, à Horbourg-Wihr ;
- de prendre acte que l'impact financier pour la Collectivité européenne d'Alsace pour ce portage foncier sera neutre en tant qu'Habitats de Haute Alsace :
 - s'engage à prendre en charge l'ensemble des coûts induits pour la Collectivité européenne d'Alsace, notamment les frais de gestion, les

indemnités de portage, les frais d'assurance et les taxes foncières estimés à 45 000 € :

- 1% de la valeur d'acquisition du foncier (1 125 000 €) sur une durée de 3 ans soit 33 750 ;
- 1% de frais (assurance, taxe foncière, sécurité, entretien, ...) soit 11 250 € ;
- s'engage à prendre en charge l'ensemble des coûts en cas d'abandon du projet ;

- d'approuver la convention de partenariat pour la réalisation du projet de construction de 97 logements à Horbourg-Wihr précité à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'Établissement Public Foncier d'Alsace et Habitats de Haute Alsace, jointe en annexe au présent rapport ;

- de m'autoriser à signer cette convention de partenariat ;

- d'approuver la convention relative au portage foncier à conclure notamment entre la Collectivité européenne d'Alsace, Habitats de Haute Alsace, l'Établissement Public Foncier d'Alsace jointe en annexe au présent rapport ;

- de m'autoriser à signer cette convention de portage foncier.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.