

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 4.1 Mettre en place les outils d'observation foncière en lien avec l'observatoire de l'habitat

#### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXIe siècle

#### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<p><b>Contexte</b></p>	<p>La loi n°2021-1104 "Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.</p> <p>Cette loi rend nécessaire la création d'outils d'observation foncière, pour optimiser cette ressource tout en répondant aux besoins essentiels de la population (logements, équipements, services...).</p> <p>En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols en cohérence avec la définition de l'artificialisation, ce sont les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui seront prises en compte pour la première tranche décennale 2021-2031.</p> <p>A partir de 2031, s'appliquera la notion d'artificialisation selon les critères du Décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023.</p> <p>La CeA a souhaité anticiper et développer ses propres outils d'observation avec son réseau d'ingénierie.</p>
<p><b>Enjeux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper les impacts du ZAN qui affecte toute la chaîne de production de l'habitat et rendra plus complexe la mobilisation de foncier, notamment pour produire du logement</li> <li>- Affirmer le rôle de la CeA en matière d'accompagnement envers les petites communes dépourvues de moyens d'ingénierie.</li> <li>- Accompagner les communes dans cette première étape de la mise en place d'une chaîne d'ingénierie</li> </ul>
<p><b>Objectifs de l'action</b></p>	<p><b>Mettre en place des outils d'observation foncière en lien avec les observatoires de l'habitat pour :</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identifier et caractériser le foncier mobilisable pour des projets d'habitat (en lien avec les données des observatoires de l'habitat)</li> <li>○ Permettre aux communes et EPCI à fiscalité propre d'avoir une connaissance exhaustive de leur patrimoine foncier et de son potentiel de développement</li> <li>○ Faciliter l'information sur les parcelles aux porteurs de projet</li> </ul>
<p><b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b></p>	<p>3 niveaux de prestation : le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> seront formalisés dans une offre de service globale du Réseau d'Ingénierie territoriale d'Alsace (RITA) qui sera proposée aux partenaires :</p> <p><b>1<sup>er</sup> niveau : Accompagnement « FLASH »</b>  Un premier niveau de renseignement généraliste à partir des outils disponibles gratuitement en ligne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux des observatoires de l'habitat (ADEUS, ADIL68)</li> <li>• Outils du Cerema : UrbanSimul', DataFoncier, CartoFriches</li> <li>• Analyse des données LOVAC</li> <li>• BD OCS de la Région Grand Est</li> </ul> <p><b>2<sup>ème</sup> niveau : Observatoire du foncier de l'ADAUHR – outil interne</b>  Dans le cadre du plan partenarial de la Collectivité européenne d'Alsace avec l'ADAUHR, cet outil sera développé et intégré sur la plateforme SIG interne de la CeA courant 2024.</p> <p>Cet outil permettra une approche stratégique et quantitative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyser la consommation foncière des différentes zones dédiées à l'activité économique et à l'habitat pour évaluer les potentiels de développement sur le territoire CeA à l'échelle des EPCI</li> <li>• Base de données globale pour la consommation du foncier à l'échelle Alsace, feuille de synthèse des 10 dernières années pour anticiper la trajectoire ZAN à adopter</li> </ul> <p><b>3<sup>ème</sup> niveau : Observatoire du Foncier Alsace de l'ADEUS – outil externe</b>  Cet outil externe est développé par l'ADEUS et sera mis à jour pour tenir compte de la nomenclature artificialisation-ZAN courant 2024. Il sera intégré dans le programme partenarial avec les collectivités-partenaires.</p> <p>Il permettra une approche opérationnelle et qualitative, à 2 niveaux de prestation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie accessible depuis la plateforme Inteo : permet d'analyser, de caractériser et d'anticiper la dynamique de consommation foncière à chaque échelle territoriale</li> <li>• Un web mapping qui permet des analyses plus fines à échelle parcellaire : repérage et caractérisation des gisements fonciers à potentiel de développement d'opérations de logements</li> </ul>
<p><b>Public cible</b></p>	<p>■ Communes ou EPCI   □ Bailleurs sociaux   □ Particuliers   □ Autres</p>
<p><b>Partenaires mobilisés</b></p>	<p>Interne : DACI, DTDG, DITP/UGD  Externe : ADEUS, ADAUHR</p>
<p><b>Budget prévisionnel</b></p>	<p>Inclus dans le plan partenarial avec ADEUS et ADAUHR</p>

<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	2024 : signature de la convention cadre CeA-EPCI et lancement d'un groupe de travail avec le RITA
------------------------------------	---

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 4.2 Accompagner les Collectivités en ingénierie (volet foncier et patrimoine)

#### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle

#### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une production neuve de plus en plus vertueuse : 50 000 logements neufs entre 2013 et 2019 dont 58% en mutation, 29% en densification, 13% en extension,</li> <li>- Un principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Par rapport la décennie 2010, les territoires doivent réduire de 50 % la construction hors secteurs urbanisés, d’ici 2030,</li> <li>- Sur le territoire alsacien, 20 % du bâti antérieur à 1945. 60 % de logements vacants de plus de 2 ans très anciens,</li> <li>- Des enjeux d’adaptation du parc (luminosité, réversibilité, hauteur sous plafond) au regard des nouveaux usages et modes de vie (cohabitations, modèles familiaux, télétravail, etc).</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<p>Créer une chaîne de l’ingénierie pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux accompagner les collectivités locales à produire du logement répondant à leurs besoins, face à la raréfaction du foncier disponible en extension qui sera accentuée par l’entrée en vigueur de l’objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé par le législateur dans le cadre de la loi Climat et Résilience,</li> <li>- Aider les collectivités à maîtriser la pression immobilière qui va augmenter sur le bâti existant et qui représente une menace de démolition du bâti patrimonial, en lien avec la politique de la Maison Alsacienne du 21<sup>e</sup> siècle (délibération de la Collectivité européenne d’Alsace n° CD-2023-3-6-2 du 19 juin 2023).</li> <li>- Développer des outils opérationnels pour mieux anticiper et intégrer l’identification du bâti patrimonial et la stratégie foncière au sein des documents d’urbanisme.</li> </ul>
<b>Objectifs de l’action</b>	<p>Le partenariat entre la CeA et les membres du RITA fixe 3 objectifs : <b>observer</b> (cf. fiche action n° 4.1 « Mettre en place les outils d’observation foncière en lien avec l’observatoire de l’habitat »), <b>accompagner</b> et <b>soutenir</b> (cf. fiche action n° 4.3.2 « Minoration foncière pour développer le logement aidé : Collectivités locales et/ou bailleurs »)</p> <p>Dans le cadre du volet « accompagner », il est fixé les objectifs suivants :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réponse coordonnée du Réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace pour apporter un soutien à l'action foncière des collectivités locales pour qu'elles développent des stratégies foncières, des études d'identification et de vocation sur le bâti patrimonial,</li> <li>- Articuler et simplifier l'accès aux expertises en fonction des projets en faisant un lien entre les différentes études réalisées par les membres de la chaîne de l'ingénierie,</li> <li>- Créer des partenariats entre la CeA, les EPCI et le Réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace pour impulser le lancement des études nécessaires, en travaillant avec ses partenaires sur des plans guides pour construire un projet de territoire. La vocation du projet de territoire est d'élaborer des documents d'urbanisme plus opérationnels et d'aller vers de nouveaux modèles de planification et d'aménagement.</li> <li>- Mobiliser les partenaires suivants : L'ADAUHR (Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin), l'ATIP (Agence Territoriale d'ingénierie Publique), le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) d'Alsace, l'EPFA (Etablissement Foncier d'Alsace), l'ADEUS (Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur), l'ADIL 68 (Agence Départementale d'Information sur le Logement) au titre de l'observatoire de l'habitat, le PNRBV (Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges) et le PNRVN (Parc Naturel Régional des Vosges du Nord), l'AFUT Sud-Alsace (Agence de Fabrique urbaine et territoriale).</li> </ul>
<p><b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b></p>	<p>Mise en place d'une concertation avec le RITA (Réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace) et les collectivités locales pour aider au lancement et à la mise en œuvre d'actions foncières et d'études d'identification et de vocation sur le bâti patrimonial.</p> <p>Il s'agit d'aboutir à une boîte à outils d'accompagnement des communes dans leurs opérations de développement de l'offre de l'habitat. Il apparaît nécessaire de favoriser les synergies multi-acteurs à échelle urbaine pour permettre une planification plus opérationnelle et améliorer l'aboutissement des projets.</p> <p>Il est nécessaire d'enclencher une logique de projet de territoire et d'en faire une étape stratégique qui fasse suite à l'analyse des besoins du territoire et des études des potentialités urbaines et architecturales, pour aider les élus locaux à enclencher une dynamique de projet, et élaborer des documents d'urbanisme permettant d'agir.</p> <p><u>Dans le détail il s'agit de :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir le cadre de la collaboration, les objectifs partagés et les priorités d'actions entre les partenaires du RITA et la Collectivité européenne d'Alsace,</li> <li>- Définir les objectifs spécifiques entre chaque structure du RITA et la Collectivité européenne d'Alsace,</li> <li>- Partager les engagements des membres du RITA et de la Collectivité européenne d'Alsace pour réaliser les objectifs définis,</li> <li>- Travailler sur un guide pour faire un projet de territoire, élaborer un cahier des charges pour favoriser l'intégration des études dans les documents d'urbanisme.</li> </ul>

	<p>Certaines actions liées à la stratégie foncière de l’habitat ne sont pas assurées par des membres du RITA, car ce ne sont pas leur domaine de compétence.</p> <p>Il s’agit par exemple de la réalisation d’études de faisabilité détaillés par postes de dépenses, faisant appel aux compétences d’architectes, ou d’économistes de la construction. Elles sont d’une impérative nécessité pour trouver un modèle économique à l’opération et définir des charges foncières. Ces études peuvent être portés par les communes, EPCI, ou aménageurs.</p>
<b>Public cible</b>	<p>■ Communes ou EPCI <input type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input type="checkbox"/> Particuliers <input type="checkbox"/> Autres</p>
<b>Partenaires mobilisés</b>	<p>ADAUHR (Agence Départementale d’Aménagement et d’Urbanisme du Haut-Rhin), ATIP (Agence Territoriale d’ingénierie Publique), CAUE (Conseil d’Architecture d’Urbanisme et d’Environnement) d’Alsace, EPFA (Etablissement Foncier d’Alsace), ADEUS (Agence d’Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur), ADIL 68 (Agence Départementale d’Information sur le Logement) au titre de l’observatoire de l’habitat, PNRBV (Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges) et PNRVN (Parc Naturel Régional des Vosges du Nord), AFUT Sud-Alsace (Agence de Fabrique urbaine et territoriale).</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour chaque action, il existe un niveau d’intervention gratuite ou payante en fonction des projets.</li> <li>- Pour les interventions payantes, les règles du Code de la commande publique afférentes aux obligations de publicité et de mise en concurrence s’appliquent aux collectivités locales partenaires pour les interventions d’un montant supérieur à 40 000 €HT. Pour les études d’un montant inférieur à 40.000 €HT, les collectivités locales partenaires pourront effectuer des commandes en direct auprès des membres du RITA, en application de son article R.2122-8 du Code de la commande publique.</li> <li>- Fonds d’Innovation Alsace pour financer certaines études prospectives liées à l’action foncière.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<p><b>Mars 2024</b> : validation des modalités de partenariat en COPIL politique RITA</p> <p><b>2024</b> : lancement d’un groupe de travail avec le RITA</p> <p><b>2024-2025</b> : test sur un territoire</p> <p><b>2025</b> : proposition aux EPCI des réponses en ingénierie</p>
<b>Indicateurs de suivi de l’action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d’études lancées par les EPCI</li> <li>- Autres Indicateurs à déterminer au sien du groupe de travail</li> </ul>

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 4.3 Soutenir les collectivités et les opérateurs pour les actions sur le foncier

#### 4.3.1 Développer les études de faisabilité

##### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle

##### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les projets de rénovation lourdes dans des constructions anciennes sont souvent plus complexes, car il est notamment impossible d'estimer à l'avance les coûts d'une opération contrairement à celles sur terrains nus, ce qui peut faire hésiter les opérateurs potentiels ;</li> <li>- Des communes sollicitent régulièrement la CeA pour être mises en relation avec des opérateurs de logements aidés, ou des structures de portage type foncières pour remettre à neuf des bâtiments anciens ;</li> <li>- Un principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé par le législateur qui induit d'investir les fonciers déjà bâtis. Par rapport la décennie 2010, les territoires doivent réduire de 50 % la construction hors secteurs urbanisés, d'ici 2030.</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bilan de compétences des partenaires de la CeA en ingénierie publique met en avant qu'<b>aucune structure du réseau ne réalise des études de faisabilités architecturales</b> pour des projets à destination principale d'habitat ;</li> <li>- Il s'agit de favoriser le ré-usage du bâti ancien en permettant de <b>mieux anticiper les coûts et la complexité d'opérations de rénovations lourdes</b> (en marge d'opérations de rénovations de centres anciens, réhabilitations, équipements, stationnements mutualisés, tiers lieux, de valorisation des circuits courts, réseaux de chaleur, espaces publics et paysagers de qualité ...).</li> </ul>
<b>Objectifs de l'action</b>	<p>Le dispositif vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner les maîtres d'ouvrages dans leurs projets de logements en acquisition-amélioration, rénovations lourdes, extensions et densification des parcelles bâties sous-occupées dans l'enveloppe urbaine, <b>pour des projets avec un futur usage principal d'habitat aidé et/ou inclusif et/ou participatif</b> ;</li> <li>- Soutenir <b>les études de faisabilité architecturales</b> sur des bâtiments d'avant 1974 (date de la première réglementation thermique) pour la transformation de bâtis (logements, commerces), principalement dans les centres anciens.</li> <li>- <b>Recenser les aides financières potentielles</b> et fonds clefs en fonction des projets ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir la cession à des groupes d'habitats partagés accompagnés par des bailleurs en soutenant l'AMO ou l'AMU (cf. fiche action n° 5.2 « Développer de nouveaux modes de production de logements (habitat participatif...) »).</li> </ul>
<p><b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b></p>	<p>Le dispositif vise à cofinancer <b>les études de faisabilité par des structures</b> spécialisées (en phase Etudes d'esquisse – ESQ, ou études de diagnostic – DIA) et comprenant notamment les volets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les analyses des possibilités offertes par les règlements du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) et des servitudes MH (Monuments Historiques) ;</li> <li>- La réalisation <b>d'estimatifs de coût et de la durée des travaux</b> ;</li> <li>- La conception de <b>scénarios</b> sommaires de programmation et études de diagnostic de projets ;</li> </ul> <p>La DHU <b>apporte son expertise pour mobiliser des aides opérationnelles</b> (délégation d'aides à la pierre, aides volontaristes, aides fonds de sauvegarde, etc) pour les étapes en faisabilité et opérationnel, ainsi que d'autres dispositifs de l'ANAH comme la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) et la Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) par exemple.</p> <p>La priorité sera donnée aux projets se trouvant dans des communes (Hors EMS et M2A),:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qui s'engagent formellement à réaliser une <b>base de données du patrimoine architectural</b> (cf. cahier des charges), qu'elle peut la compléter via par une étude de besoin/vocation et une stratégie de revitalisation ou de renforcement des fonctions de centralité, ainsi qu'un plan d'action foncier à court/moyen/long terme et éventuellement une étude prospective sur le logement vacant.</li> </ul> <p>La demande peut être déposée selon les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'assiette foncière du projet doit comprendre au moins un bâtiment d'avant 1974 (pour rénovation/extension),</li> <li>- La propriété du terrain peut être un bien de la Commune/EPCI, ou en vue d'une acquisition par cette dernière ou une des structures précitées (cf. le public ciblé) et via un portage éventuel par l'EPF Alsace,</li> <li>- Le bâti doit être vacant depuis au moins deux ans,</li> </ul> <p>La demande ne peut être faite a posteriori des études réalisées.</p> <p>Subvention apportée à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% avec un plafond de 5 000€ pour les projets d'habitat participatif</li> <li>- 50% avec un plafond de 10 000 €, pour les autres types de projets CUMUL (cumulable avec l'aide de la fiche action n° 5.2 « Développer de nouveaux modes de production de logements (habitat participatif...)»)</li> </ul> <p>Le porteur de l'étude sera limité au dépôt d'un dossier par an</p> <p><u>Instruction :</u> La demande de subvention sera déposée avant le lancement des études, sur présentation d'un devis. Le porteur de projet associera les services de la CeA à une visite préalable du site. Le versement de la subvention se fera sur factures acquittées , après présentation de l'étude aux services de la CeA.</p>

<b>Public cible</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Communes ou EPCI <input checked="" type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input type="checkbox"/> Particuliers <input checked="" type="checkbox"/> Autres : Foncière, OFS.
<b>Partenaires mobilisés</b>	Architectes, agences d'urbanisme, bureaux d'études
<b>Budget prévisionnel</b>	Fonctionnement : 25 000€/an (mutualisé avec la fiche action n° 5.3 « Développer de nouveaux modes de production de logements »).
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>A partir de 2024</b> : lancement premières études (projets subventionnés dans la limite de l'enveloppe annuelle disponible). <b>Après 2026</b> : évaluation du dispositif et ajustements éventuels.
<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de communes accompagnées engagées dans une dynamique de valorisation du patrimoine bâti ancien,</li> <li>- Nombre de logements et de bâtiments rénovés.</li> </ul>

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 4.3 Soutenir les collectivités et les opérateurs pour les actions sur le foncier

#### 4.3.2 Minoration foncière pour développer le logement aidé : Collectivités locales et/ou bailleurs

##### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle

##### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé par le législateur dans le cadre de la loi Climat et Résilience : par rapport la décennie 2010-2020, les territoires doivent réduire de 50 % la construction hors secteurs urbanisés, d’ici 2030.</li> <li>- Une consommation foncière principalement dédiée à l’habitat : 4700 ha de consommation foncière entre 2011 et 2021, dont 56% dédiée à l’habitat</li> <li>- Une demande de logement aidé en hausse de 14% dans le Bas-Rhin (hors EMS) depuis 2016, 4,65 demandes externes au parc HLM pour 1 attribution. Dans le Haut-Rhin : 2,66 demandes externes au parc HLM pour 1 attribution.</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cadre du principe ZAN, une pression foncière importante avec une rareté de foncier à prix abordable pour permettre le développement de logements aidés accessibles, dans un marché privé aux prix exponentiels</li> <li>- Une fin progressive du dispositif Quartier+ (délibération du Conseil général du Bas-Rhin n° CG/2009/63 du 26 octobre 2010) qui subventionnait la minoration foncière aux communes sur des projets ambitieux (dispositif rattrapé par la Règlementation Energétique 2020 et par les nouveaux enjeux fonciers et patrimoniaux.</li> </ul>
<b>Objectifs de l’action</b>	<p>2 types d’aides pour réduire la charge foncière des opérations de logements aidés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Minoration foncière CeA / bailleurs : Aide complémentaire à la minoration de l’EPFA : la CeA abonde à équivalence la minoration accordée par l’EPFA pour les logements aidés développés dans le bâti patrimonial (d’avant 1948).</b> Destinée aux bailleurs sociaux ou Office Foncier Solidaire (OFS) qui développent du logement aidé via la réhabilitation du bâti ancien, sur</li> </ul>

	<p>de fonciers acquis et portés par l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Minoration foncière CeA / collectivités locales : Inciter les communes et EPCI à minorer le prix de cession d'un foncier dont ils ont la propriété pour développer du logement aidé.</b> Pour une cession foncière, ou la mise en place d'un bail emphytéotique.</li> </ul>
<p><b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b></p>	<p><b>Ces subventions sont plafonnées à 100 000 € par projet</b>, pour des fonciers situés dans une des trois catégories de communes suivantes (hors EMS et M2A) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <u>Catégorie 1</u> : Communes d'une population de moins de 12 000 habitants qui sont ou ont été lauréates du programme national de l'Etat « Action cœur de ville » (ACV), « Petites villes de demain » (PVD), Village d'avenir ou ayant un secteur ORT (Opération de revitalisation du territoire).</li> <li>o <u>Catégorie 2</u> : Communes d'une population comprise entre 4000 et 12 000 habitants, avec au minimum 4 demandes de logements aidés pour 1 attribution l'année N-1 de la demande selon les statistiques du fichier de la demande locative sociale en Alsace.</li> <li>o <u>Catégorie 3</u> : Communes d'une population de moins de 4000 habitants, avec attestation qu'il existe une demande en logement social sur le ban communal, pour des collectivités étant desservies par une offre de transports en communs, bénéficiant d'une agence, d'une antenne ou d'une permanence de proximité du bailleur demandeur, qui se trouve à moins de 45 km.</li> </ul> <p><b>1. Minoration foncière CeA / opérateurs de logements aidés :</b>  <i>Si le foncier est propriété de l'Etablissement Public Foncier Alsace (EPFA)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La CeA abonde à équivalence de la minoration financière accordée par l'Etablissement Public Foncier Alsace à un opérateur, pour les projets de logements aidés en réhabilitation sur des bâtiments datant d'avant 1948 (critères Maison Alsacienne du XXIe siècle).  Montant accordé par la CeA selon les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 17 500 €/logement PLAI</li> <li>o 15 000 €/PLUS</li> <li>o 7 500€/PLS</li> <li>o 15 000 €/BRS (en zone C/B2) et 12 500 €/BRS (en zone A/B1).</li> </ul> </li> <li>- <b>Une participation de l'EPCI ou de la commune au projet est demandée par la CeA, en fonction du taux modulé de cette dernière</b> (annexe n°6 « taux modulés des Communes et des EPCI)  <u>Pour des communes ou des EPCI au taux modulé de :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>10 à 20 – Participation identique à celle de la CeA ;</li> <li>21 à 30 – Participation égale à 80% de la participation de la CeA ;</li> <li>41 à 50 – Participation égale à 60% de la participation de la CeA ;</li> <li>41 à 50 – Participation égale à 40% de la participation de la CeA ;</li> <li>51 à 60 – Participation égale à 20% de la participation de la CeA.</li> </ul> </li> </ul>

Le total cumulé des minorations foncières ne peut pas être supérieur au coût du foncier porté par l'EPF Alsace. Ce dispositif est cumulable avec les autres dispositifs de financement du logement social.

## **2. Minoration foncière CeA / collectivités territoriales :**

*Si le foncier est propriété de la Collectivité territoriale*

La CeA délivre une subvention de « minoration foncière » pour les communes et EPCI qui minorent le prix de cession de leur propriété foncière, pour une vente à un opérateur (bailleur social ou OFS) qui réalise une opération de logement aidés (terrain nu ou bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine). Une cession minorée doit être motivée par une délibération de l'assemblée délibérante (commune ou EPCI).

- La minoration foncière se calcule selon les critères suivants :
  - o Si le prix de cession foncier est minoré d'au moins 50 %, la subvention de la Collectivité européenne d'Alsace est de 25% du coût du foncier initial ;
  - o Si le prix de cession foncier est à l'euro symbolique, la subvention est de 50% du coût du foncier initial.

La CeA peut adapter son dispositif dans le cas où l'opérateur contracterait un bail emphytéotique auprès d'une collectivité, le « *prix de cession* » minoré étant substitué par une minoration du « *total des redevances sur la durée du bail* ». Comme dans l'autre cas de figure, cette dernière devant être au moins égale à la moitié du montant de l'estimation des domaines.

Instruction par les services de la DHIU dans les 2 cas présentés ci-dessus :

**Il est attendu des opérateurs qu'ils fournissent un bilan financier pré-opérationnel et un avant-projet sommaire architectural en cours d'instruction. Le dépôt de la demande se fera avant la vente du foncier. La décision de subvention de la CeA n'interviendra qu'après décision d'une minoration foncière par l'EPFA. La subvention ne sera versée qu'après production d'une autorisation d'urbanisme purgée de tous recours et sur présentation de l'acte de vente signé au bénéfice du porteur de projet.**

La CeA n'accordera pas de subvention pour des projets portant atteinte à un bâti d'avant 1948 (démolition ou dénaturaison d'un bien, projet qui ne suit pas l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France en périmètre « monuments historiques » ou préconisations du service du patrimoine de la CeA hors périmètre « monuments historiques »).

**Les aides sont priorisées pour les projets qui comportent au moins 35% de PLAI à partir de 4 logements réalisés.**

Cumul d'aides :

L'octroi d'une minoration foncière ne donne pas automatiquement droit à une subvention liée au *Fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel* (dispositif de la politique de la Maison Alsacienne du 21e siècle, délibération de la Collectivité européenne d'Alsace n° CD-2023-3-6-2 du 19 juin 2023), tout comme les aides à la pierre déléguées et les autres aides volontaristes.

<b>Public cible</b>	■ Communes ou EPCI ■ Bailleurs sociaux □ Particuliers ■ Autres : OFS, foncières de réhabilitation
<b>Partenaires mobilisés</b>	
<b>Budget prévisionnel</b>	Investissement : 500 000€/an
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>A partir de 2024</b> : lancement premiers projets (4 à 5 projets/an). <b>A partir de 2025</b> : concertation relative aux codes de la maison alsacienne du XXI <sup>e</sup> siècle, avec les bailleurs sociaux et les partenaires de la CeA sur la base des travaux réalisés par les écoles d'architecture (cf. fiche action n° 5.1 « Partenariat avec les écoles d'architecture »)
<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements créés,</li> <li>- Nombre de bâtiments anciens rénovés/réhabilités.</li> <li>- Montant total des minorations par rapport au montant total des coûts d'acquisition.</li> </ul>

*Annexe n°6 : Taux modulés des EPCI et des Communes*