

Rapport du Président

Séance publique
du lundi 19 juin 2023
N° CD-2023-3-6-2
N° applicatif 6207

6^{ème} Commission

Commission Patrimoine et rayonnement alsacien

Service instructeur

Service patrimoine

POLITIQUE DE LA MAISON ALSACIENNE DU XXI^E SIÈCLE

Résumé : Sous toutes les formes, le bâti ancien est présent en nombre au sein du tissu urbain de nos villes et villages. Les maisons alsaciennes constituent en cela un vecteur d'attractivité touristique et économique.

Les Départements alsaciens ont mis en place des politiques de soutien à la préservation de l'immobilier traditionnel. La Collectivité européenne d'Alsace a soutenu 300 projets sur la période 2021-2022, pour un montant total de subvention de 2,2 millions d'euros. Le total de travaux soutenus durant cette période s'élève à 12,3 millions d'euros, au bénéfice de filières à fort enjeu économique.

La préservation de la maison alsacienne et son adaptation aux nouveaux modes d'habiter place cette politique au croisement des thématiques de l'habitat, du patrimoine et du tourisme. Dans un contexte de transformation et de questionnement de nos modes d'habiter, l'opportunité d'agir avec un accompagnement de qualité permet à la Collectivité européenne d'Alsace de répondre aux attentes et usages du XXI^e siècle.

L'ambition de la politique de la maison alsacienne du XXI^e siècle est donc de repenser les modèles d'aménagements et de constructions neuves afin qu'ils soient plus respectueux de l'esprit du patrimoine bâti alsacien historique, plus attentif aux enjeux énergétiques et de sobriété foncière tout en s'adaptant aux nouveaux modes de vie d'aujourd'hui des habitants. Elle s'appuie sur les compétences des acteurs : Réseau d'Ingénierie Territoriale d'Alsace, associations, Fondation du Patrimoine, écoles d'architectures, etc.

En parallèle de l'accompagnement et de la contractualisation avec les territoires, la Collectivité européenne d'Alsace met en place une stratégie d'action en quatre axes qui répondent à des objectifs et se déclinent en actions :

- Identifier et protéger les maisons anciennes : le fonds de sauvegarde de la Maison Alsacienne et du bâti traditionnel
- Créer la « maison alsacienne » de demain : une offre d'ingénierie structurée,
- S'approprier et réinventer les traditions : le campus des savoir-faire,
- Promouvoir un marqueur touristique emblématique : la route des colombages du Rhin.

D'autres déclinaisons opérationnelles accompagneront cette politique afin de renforcer l'identification, la sauvegarde et la promotion de la Maison Alsacienne.

1) LA MAISON ALSACIENNE, MARQUEUR EMBLEMATIQUE DU TERRITOIRE AUJOURD'HUI FRAGILISÉ

a) La maison alsacienne, un titre générique regroupant toutes les spécificités du bâti traditionnel alsacien

Bâti traditionnel, d'avant 1948 (tournant de la construction moderne et contemporaine), il est adapté au territoire, riche d'une diversité de matériaux, de savoir-faire en fonction des époques, des territoires et des usages. Cette architecture diverse est riche de multiples influences et caractérise les paysages alsaciens. Elle est un marqueur de l'identité alsacienne. Les maisons alsaciennes sous toutes leurs formes (ferme vosgienne, immeuble renaissance, ferme bloc, etc.) sont présentes en nombre au sein du tissu bâti de nos villes et villages. Un noyau villageois ou urbain se compose d'une diversité de constructions formant un ensemble porteur de sens.

L'intérêt patrimonial s'appuie sur une connaissance issue du travail des chercheurs de l'inventaire et d'une observation attentive in situ par des professionnels. Le niveau de connaissance des concitoyens et l'acceptation de ce qui fait patrimoine est inégal.

Il appartient de motiver collectivement ce qui présente un intérêt patrimonial suffisamment remarquable pour vouloir en assurer sa transmission aux générations futures et sa préservation. Il est du devoir des collectivités de le préserver et d'en faire un élément d'aménagement du territoire qui correspond aux nouvelles aspirations des ménages.

b) Un contexte qui conduit à une nécessité d'action de la Collectivité européenne d'Alsace

Plusieurs facteurs appellent une action de la part de la Collectivité européenne d'Alsace :

- Un bâti dégradé par manque d'entretien, du fait de logements vacants, ou une rénovation jugée plus coûteuse que la construction neuve,
- Un marqueur touristique en danger,
- La disparition de 300 maisons par an avec leurs spécificités architecturales locales,
- Des biens parfois conséquents pour être achetés par des ménages seuls et des changements d'usage des corps de ferme,
- De nouveaux usages et de nouvelles façons d'habiter nécessitant de réinterroger les typologies de bâti traditionnelles pour adapter sans dénaturer,
- Un cadre législatif restrictif (Zéro Artificialisation Nette-ZAN, loi Climat résilience),
- Un risque de pression foncière accrue notamment sur le bâti ancien en centre bourg,
- L'application stricte des normes énergétiques qui présente un risque de dénaturer l'aspect des bâtis anciens ou de générer des pathologies structurelles,
- Une perte des filières autour du bâti ancien (matériaux, savoir-faire et artisanat),
- Une offre de stationnement devant les maisons alsaciennes souvent difficile à mettre en œuvre, car non prévue à l'origine,
- Un manque de vision prospective et stratégique sur le devenir des ensembles bâtis traditionnels à l'échelle des bourgs,
- Une méconnaissance générale du caractère et de la valeur patrimoniale du bâti ancien.

c) Des opportunités d'agir de manière déterminante et renforçant l'action de la Collectivité européenne d'Alsace

La Collectivité européenne d'Alsace peut jouer un rôle capital, en faveur de la sauvegarde du bâti patrimonial, en tirant profit de plusieurs dynamiques structurantes.

La première de ces dynamiques est l'opportunité d'agir en raison de :

- La refonte des PLU(i), en marge de la mise en œuvre de la ZAN, qui peut intégrer l'identification du bâti ancien dans des documents d'urbanisme à visée patrimoniale (un outil en plein essor) et conduire à une réglementation adaptée ;
- La loi climat et résilience qui fait prendre conscience de la valeur du bâti ancien, dans une optique de densification raisonnée des espaces urbanisés ;
- Les transitions énergétiques et démographiques qui obligent à repenser l'isolation du bâti et les modes d'habiter (mixité urbaine, tiers lieux, habitat participatif, etc.) ;
- Les différents acteurs du réseau d'ingénierie qui sont de plus en plus mobilisés sur ces questions, gagnent en expertise et affinent les connaissances collectives du bâti ancien ;
- Le tissu associatif qui se mobilise également sur le sujet, reflétant l'aspiration des citoyens (sujet récurrent dans la consultation citoyenne).

De plus, les Départements alsaciens ont mis en place des politiques de soutien à la préservation de l'immobilier traditionnel qui connaissent un réel engouement notamment auprès des particuliers. La Collectivité européenne d'Alsace a ainsi soutenu 300 projets sur la période 2021-2022, pour un montant total de subvention de 2,2 millions d'euros à l'échelle des deux départements.

Le total de travaux soutenus durant cette période s'élève à 12,3 millions d'euros, dépensés auprès de filières à fort enjeu économique.

Les maires plébiscitent le dispositif. Ce sont ainsi presque 60% des communes du Bas-Rhin qui ont adhéré à titre individuel ou au sein de leur EPCI.

Les projets subventionnés ont bénéficié d'un accompagnement qualitatif d'architectes conseil du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) ou du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (PRNVN).

2) LA CHAÎNE D'INGÉNIERIE AU CŒUR DE LA POLITIQUE MAISON ALSACIENNE DU XXIÈME SIÈCLE

Croisement des politiques : la thématique de la Maison alsacienne est transversale aux politiques de l'Habitat, du Patrimoine et du Tourisme. L'interdépendance des enjeux autour du bâti traditionnel a conduit à l'organisation d'un Comité de pilotage (CoPil) multi thématiques, avec les élus et les directions correspondantes. Ce CoPil a défini les priorités pour définir une véritable stratégie sur le sujet et ainsi renouveler l'action publique.

Positionnement de la Collectivité européenne d'Alsace sur la coordination de la thématique Maison Alsacienne : démarche collaborative et de co-construction partagée avec les acteurs, mobilisation du Réseau d'Ingénierie Territoriale d'Alsace et de son offre pour fonder une chaîne de l'ingénierie pour les collectivités.

Construction d'une démarche plus participative, à l'échelle locale (élus, citoyens, associations) : implication des collectivités dans une démarche de contractualisation en prenant en compte la diversité des usages et des besoins du territoire, construction de temps de découverte, de débats, d'éducation afin d'assurer la transmission du patrimoine.

Afin que la politique Maison alsacienne du XXIème siècle soit plus efficiente pour lutter contre la destruction du bâti traditionnel alsacien, le souhait de la Collectivité européenne d'Alsace est de tendre vers **une chaîne de l'ingénierie complète en partenariat avec les territoires** :

- Identification du bâti patrimonial, des projets urbains, des besoins du territoire ;
- Stratégie foncière : établir des priorités d'action et d'acquisition ;

- Transcription dans les PLU(i) à dimension patrimoniale ou autre document d'urbanisme ;
- Accompagnement et conseils des projets de particuliers ;
- Programmation des projets structurants et mixité fonctionnelle ;
- Désignation d'opérateurs pour réaliser les travaux de logements aidés et d'aménagements urbain.

La Collectivité européenne d'Alsace mobilise des moyens pour mettre en place une chaîne de l'ingénierie afin d'aboutir à une démarche vertueuse avec les collectivités locales pour protéger le bâti patrimonial en s'appuyant sur les documents d'urbanisme. Elle souhaite accompagner des projets et des réflexions sur la transformation du bâti traditionnel afin que l'architecture alsacienne soit encore un vecteur d'attractivité. Afin de tendre à la réalisation de cette chaîne de l'ingénierie, une convention d'objectifs sera établie prochainement avec les membres du réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace concernés, à savoir le CAUE Alsace, le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (PRNVN), l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique 67 (ATIP), l'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin (ADAUHR), le Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges (PNRBV), les bailleurs sociaux (Alsace Habitat et Habitat de Haute-Alsace) et l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF).

3) UNE POLITIQUE POUR SAUVEGARDER LE BATI TRADITIONNEL ET CREER LA MAISON ALSACIENNE DE DEMAIN

L'enjeu prioritaire est de préserver la maison alsacienne. La Collectivité européenne d'Alsace s'appuie sur les compétences du réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace et s'associe avec des partenaires concernés par la thématique (Fondation du Patrimoine, associations, etc.).

4 axes regroupent l'ensemble des champs abordés :

- Identifier et protéger les maisons anciennes ;
- Créer la « maison alsacienne » de demain ;
- S'approprier et réinventer les traditions ;
- Promouvoir un marqueur touristique emblématique.

AXE 1 : Identifier et protéger les maisons anciennes

Objectifs

- Identifier le bâti traditionnel à préserver dans les documents d'urbanisme ;
- Avoir un effet levier pour des projets de réhabilitation, sur l'ensemble du territoire, au travers de financement et d'ingénierie ;
- Coordonner les aides de la Collectivité européenne d'Alsace avec les aides à la pierre et celles des autres dispositifs et partenaires comme la Fondation du Patrimoine ;
- Valoriser et sensibiliser au bâti traditionnel et à ses spécificités ;
- **Ne pas porter atteinte au patrimoine alsacien dans des projets soutenus par la Collectivité européenne d'Alsace.**

Actions

- Identification du bâti traditionnel afin d'enrichir les documents d'urbanisme :
 - en accompagnant la conduite d'étude d'identification du patrimoine et de diagnostics prospectifs par un soutien via le Fonds d'innovation Territoriale,
 - en articulant ces études dans une vision prospective et globale des enjeux urbains (changement d'usage, stationnement, etc.).
- Création du fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel, pour accompagner des travaux de qualité, avec une participation plus forte de la

Collectivité européenne d'Alsace pour les collectivités intégrant une démarche de préservation, avec :

- Un appui technique de conseils d'architectes (CAUE et PRNVN),
- Un soutien des travaux de rénovation (subvention de 20% des travaux pour les particuliers, communes, associations, dans les limites des plafonds indiqués en annexe),
- 3 plafonds de subvention définis selon l'implication de la collectivité locale (détails dans l'annexe 1 jointe au présent rapport).

La Collectivité européenne d'Alsace aide donc les Collectivités et les habitants de trois façons :

- Fonds d'innovation territoriale pour le diagnostic et les études quand ils ont un projet,
- Un soutien aux travaux sur les maisons alsaciennes,
- Une aide aux particuliers pour la rénovation (finances et outils d'aide à la décision et de réalisation des travaux).

Les modalités de partenariat et les convention afférentes seront proposées à une commission permanente prochaine. Ce dispositif fera l'objet d'un télé service et sera mis en place à partir du 1^{er} janvier 2024. Les crédits dédiés seront fixés dans le cadre du budget prévisionnel.

- Mise en place d'une plateforme ressource pour améliorer la connaissance et le partage par :
 - Une entrée numérique unique mais plusieurs soutiens possibles : Fonds de Sauvegarde Maisons Alsaciennes, Prime Renov, Fondation du Patrimoine,
 - Une cartographie de la maison alsacienne, mise à disposition des données des chercheurs du Service Régional de l'Inventaire pour les élus et le public, création d'un inventaire des types de maisons alsaciennes avec en parallèle un guide de bons conseils pour les bonnes pratiques dans les travaux,
 - Un inventaire participatif et des outils collaboratifs pour mieux connaître le patrimoine, valoriser les connaissances,
 - Un annuaire des acteurs.
- Partenariat avec la Fondation du Patrimoine : une convention d'objectifs 2023-2027 fera l'objet d'une délibération ultérieure.

AXE 2 : Créer la Maison alsacienne de demain

Objectifs

- Accompagner l'urbanisme, la construction du patrimoine de demain et le changement d'usage du bâti traditionnel en s'appuyant sur une chaîne d'ingénierie coordonnée ;
- Cibler et rendre plus efficient les PLU-I et les outils opérationnels à disposition des collectivités locales ;
- Coordonner les interventions sur les projets complexes et l'habitat participatif.

Actions

- Repenser les modèles d'aménagements et de constructions neuves afin qu'ils soient plus respectueux de l'esprit du patrimoine bâti alsacien historique, plus attentif aux enjeux énergétiques et de sobriété foncière tout en s'adaptant aux nouveaux modes de vie d'aujourd'hui des habitants.
- Structuration d'une offre d'ingénierie Maison Alsacienne pour les collectivités locales qui sera détaillée dans une convention d'objectifs entre les membres du réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace et fera l'objet d'une délibération ultérieure, afin d'établir :

- Un cadre de coopération des experts Maison Alsacienne pour accompagner les élus et les services techniques en amont des projets et améliorer la planification territoriale dans les documents d'urbanismes ;
- Deux niveaux d'accompagnement : un appui flash de conseils et de partages de connaissances et un appui long pour la réalisation de diagnostics prospectifs permettant d'avoir une vision globale de l'évolution du paysage urbain afin de mieux anticiper le devenir du bâti patrimonial. Les diagnostics prospectifs pourront être soutenus via le Fonds d'Innovation Alsace ;
- Une formation délivrée aux élus sur la thématique ;
- Expérimentation avec le réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace : pour mettre en œuvre de nouvelles façons d'aborder le patrimoine et l'urbanisme de demain.
- Promotion de la « nouvelle » maison alsacienne au XXIème siècle et du dialogue entre l'ancien et le neuf en mobilisant le secteur du bâtiment :
 - Réalisation d'un benchmarking des constructions neuves innovantes en termes de respect des codes du bâti ancien, utilisation des matériaux traditionnels et biosourcés,
 - Impulsion d'un concours d'idées et d'architecture, en mobilisant les écoles d'architecture,
 - Sensibilisation des étudiants d'écoles d'architecture à la préservation des ensembles bâtis traditionnels en marge ou dans le cadre de leur cursus (échelle architecturale et urbaine).
- Structuration d'un réseau de l'habitat participatif dans l'ancien (une solution à la réhabilitation de corps de ferme) et promotion des projets. Propositions en lien avec la Stratégie Habitat.

AXE 3 : S'approprier et réinventer les traditions

Objectifs

- Soutenir les savoir-faire existants et à venir ;
- Encourager l'auto- réhabilitation de qualité ;
- Promouvoir et soutenir des filières à fort enjeu économique ;
- Fédérer un réseau métier et sensibiliser les jeunes.

Actions

- Impulser un campus de la maison alsacienne pour promouvoir les savoir-faire et innover :
 - Conforter l'Ecomusée d'Alsace comme un centre de ressource, lieu de patrimoine vivant,
 - Faire connaître les chantiers participatifs en cours sur l'ensemble du territoire alsacien,
 - Développer de filières d'éco-rénovation et de l'auto réhabilitation accompagnée (voir Stratégie Habitat – axe Energie), à articuler avec les chantiers participatifs,
 - Accentuer le partenariat avec le Campus Eco construction,
 - Soutenir les chantiers d'auto réhabilitation avec la Fondation du Patrimoine ;
- Renforcer la communication, via :
 - Un Média rhénan : avec des tutos vidéoludiques sur les chantiers d'auto réhabilitation,
 - La marque Alsace et Artisans d'Alsace,
 - Des prises de contact avec Alter Alsace Energies et les Compagnons bâtisseurs pour construire des partenariats.

AXE 4 : Promouvoir un marqueur touristique emblématique

Objectifs

- Capitaliser sur les projets exemplaires et vertueux ;

- Sensibiliser, faire connaître la maison alsacienne et sa diversité.

Actions

- Sauvegarder, entretenir et promouvoir : grâce au patrimoine bâti, les villages alsaciens figurent parmi les villages préférés des Français. L'enjeu est de sauvegarder, entretenir et promouvoir ce patrimoine. Cette ambition devra trouver une application dans les objectifs et les réalisations d'Alsace Destination Tourisme (valorisation des pépites de l'Alsace, soutien de l'économie touristique et de l'emploi, conforter l'Alsace en tant que destination d'excellence).
- Partenariat avec la Fondation du Patrimoine : convention d'objectif 2023-2027, vers la création d'un prix pour des réalisations exemplaires. Le détail de cette convention fera l'objet d'une délibération ultérieure ;
- Création d'une route touristique des colombages du Rhin à l'échelle du Rhin supérieur ;

Le présent rapport a été présenté à la 6^{ème} Commission réunie le 1^{er} juin 2023 et a obtenu son avis favorable.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver la stratégie de **la politique Maison alsacienne du XXI^e siècle dont l'ambition est de repenser les modèles d'aménagements et de constructions neuves afin qu'ils soient plus respectueux de l'esprit du patrimoine bâti alsacien historique, plus attentif aux enjeux énergétiques et de sobriété foncière tout en s'adaptant aux nouveaux modes de vie d'aujourd'hui des habitants ;**
- D'approuver les orientations de la politique Maison Alsacienne du XXI^e siècle organisées autour de 4 axes :
 - Identifier et protéger les maisons anciennes ;
 - Créer la « maison alsacienne » de demain ;
 - S'approprier et réinventer les traditions ;
 - Promouvoir un marqueur touristique emblématique ;
- D'approuver les objectifs et les actions de chacun de ces axes :

Axe 1 : Identifier et protéger les maisons anciennes :

Objectifs

- Identifier le bâti traditionnel à préserver dans les documents d'urbanisme ;
- Avoir un effet levier pour des projets de réhabilitation, sur l'ensemble du territoire au travers de financement et d'ingénierie ;
- Coordonner les aides de la Collectivité européenne d'Alsace avec les aides à la pierre et celles des autres dispositifs et partenaires comme la Fondation du Patrimoine ;
- Valoriser et sensibiliser au bâti traditionnel et à ses spécificités ;
- Ne pas porter atteinte au patrimoine alsacien dans des projets soutenus par la Collectivité européenne d'Alsace ;

Actions

- Identification du bâti traditionnel afin d'enrichir les documents d'urbanisme ;
- Création du fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel selon les critères précisés dans l'annexe 1 au présent rapport. Le règlement du Fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel sera proposé à une séance ultérieure de l'Assemblée.
- Mise en place d'une plateforme ressource pour améliorer la connaissance ;

- Partenariat avec la Fondation du Patrimoine ;

Axe 2 : Créer la maison alsacienne de demain :

Objectifs

- Repenser les modèles d'aménagements et de constructions neuves afin qu'ils soient plus respectueux de l'esprit du patrimoine bâti alsacien historique, plus attentif aux enjeux énergétiques et de sobriété foncière tout en s'adaptant aux nouveaux modes de vie d'aujourd'hui des habitants.
- Accompagner l'urbanisme, la construction du patrimoine de demain et le changement d'usage du bâti traditionnel en s'appuyant sur une chaîne d'ingénierie coordonnée ;
- Cibler et rendre plus efficient les PLU-I et les outils opérationnels à disposition des collectivités locales ;
- Coordonner les interventions sur les projets complexes et l'habitat participatif ;

Actions

- Structuration d'une offre d'ingénierie Maison Alsacienne pour les collectivités locales ;
- Expérimentation avec le réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace pour mettre en œuvre de nouvelles façons d'aborder le patrimoine et l'urbanisme de demain ;
- Promotion de la « nouvelle » maison alsacienne au XXIème siècle et du dialogue entre l'ancien et le neuf en mobilisant le secteur du bâtiment ;
- Structuration d'un réseau de l'habitat participatif dans l'ancien ;

Axe 3 : S'approprier et réinventer les traditions :

Objectifs

- Soutenir les savoir-faire existants et à venir ;
- Encourager l'auto-réhabilitation de qualité ;
- Promouvoir et soutenir des filières à fort enjeu économique ;
- Fédérer un réseau métier et sensibiliser les jeunes ;

Actions

- Impulser un campus de la maison alsacienne pour promouvoir les savoir-faire et l'innovation ;
- Renforcer la communication ;

Axe 4 : Promouvoir un marqueur touristique emblématique :

Objectifs

- Capitaliser sur les projets exemplaires et vertueux ;
- Sensibiliser, faire connaître la maison alsacienne et sa diversité ;

Actions

- Sauvegarder, entretenir et promouvoir : grâce au patrimoine bâti, les villages alsaciens figurent parmi les villages préférés des Français. L'enjeu est de sauvegarder, entretenir et promouvoir ce patrimoine. Cette ambition devra trouver une application dans les objectifs et les réalisations d'Alsace Destination Tourisme (valorisation des pépites de l'Alsace, soutien de l'économie touristique et de l'emploi, conforter l'Alsace en tant que destination d'excellence).
- Partenariat avec la Fondation du Patrimoine ;
- Création d'une route des colombages du Rhin à l'échelle du Rhin supérieur ;

- D'approuver le principe de la mise en place de futurs partenariats avec le réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace, les écoles d'architecture et la Fondation du Patrimoine afin de mettre en œuvre une chaîne de l'ingénierie ;
- D'approuver la création du fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel. Le règlement du Fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel et l'abrogation des anciens dispositifs seront proposés à une séance ultérieure de l'Assemblée ;
- De préciser que les crédits dédiés au fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel seront fixés dans le cadre du budget prévisionnel de la collectivité ;
- De préciser que les modalités de partenariat et les convention afférentes à la mise en œuvre de ces partenariats et du dispositif de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel seront précisés dans le cadre de délibérations ultérieures.
- De rappeler qu'en vertu de la délibération n°CD-2021-6-0-4 du 1er juillet 2021, le Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace délègue ses compétences à la Commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace pour délibérer sur les déclinaisons opérationnelles de la Politique de la Maison alsacienne du XXIème siècle.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.