

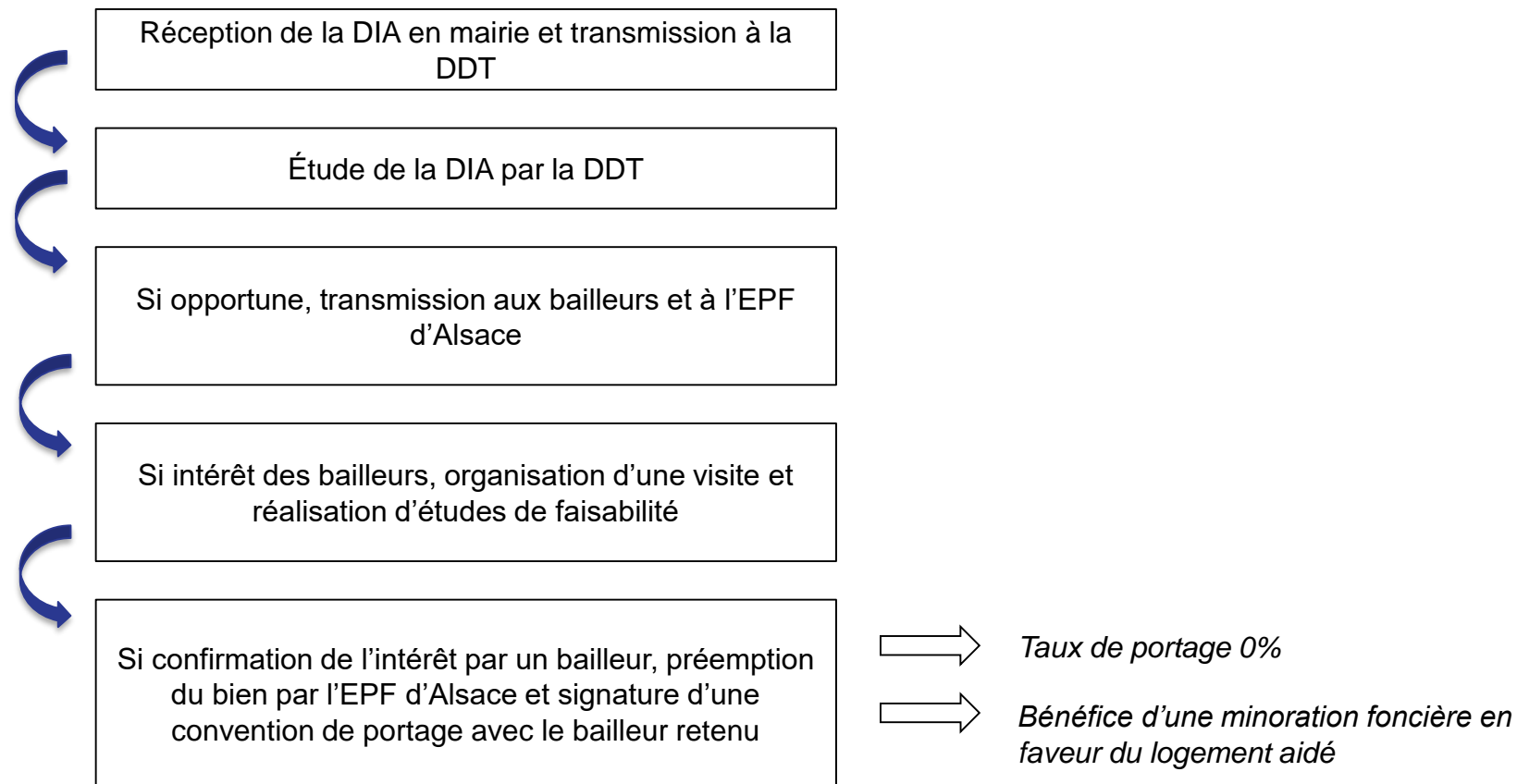


# **Présentation CRHH Grand Est**

## **Séance plénière, 07 octobre 2025**

# Exercice du DPU en communes carencées

- Signature d'une **convention avec le Préfet du Bas-Rhin visant à définir les modalités de l'exercice du droit de préemption et sa délégation à l'EPF d'Alsace sur les communes carencées pour la période 2024-2026** (en date du 22 mars 2024)



# Exercice du DPU en communes carencées

## Exemple : Commune de Geispolsheim

### OPERATION UNIQUE

56 Rue du tramway



**Surface** : 10,91 ares

**Prix** : 500 000 €

**Logements** : 8 Logements

3 LLS + 5 BRS

**Bailleur** : Habitat de l'III

15 rue d'Entzheim



**Surface** : 17,91 ares

**Prix** : 650 000 €

**Logements** : 2 propositions

V1 : 13 lgts (2 PLAI + 1 PLUS + 2 PLS + 8 BRS)

V2 : 14 LLS (9 PLS + 2PLUS + 3PLAI)

**Bailleur** : Habitat de l'III

8 rue des Moines



**Surface** : 13,35 ares

**Prix** : 480 000 €

**Logements** : 11 LLS

**Bailleur** : Projet multi-bailleurs

# Expérimentation d'une démarche d'anticipation foncière en faveur du logement aidé

## OBJECTIFS :

- Répertorier les fonciers de secteurs stratégiques
- Identifier les outils opérationnels de maîtrise foncière, les mettre en œuvre au gré des opportunités ou par anticipation (DPU, DUP Réserve Foncière...)
- Préciser la finalité du foncier notamment sur le volet programmation en logement
  - ⇒ **Renforcer la lisibilité de l'action foncière publique**
  - ⇒ **Faciliter la mise en œuvre du projet de territoire sur le volet habitat**

## UNE DEMARCHE PARTENARIALE :

- Communes (définition des secteurs – des projets)
- EPFA (définition des outils – négociations acquisitions / portage et préparation du foncier)
- EMS (coordination – accompagnement – suivi)
- Etat (suivi)

## LIVRABLES :

- **Fiches secteurs**
- Convention et/ou **feuille de route partenariale** pour la mise en œuvre et le suivi du PAF (durée de la convention à définir).

# Expérimentation d'une démarche d'anticipation foncière en faveur du logement aidé

Analyse qualitative des gisements immobiliers et fonciers en fonction de critères :

## INTERET URBAIN

- Potentiel d'aménagement
- Qualité paysagère, patrimoniale
- Accessibilité (distance au centre, proximité de TC)
- Réponse au projet de territoire...




## DURETE FONCIERE

- Type de propriété
- Nombre de propriétaires
- Nature juridique
- Type d'occupation
- Velléité de cession...

## COÛT

- Présence de bâti
- Nécessité de démolition / dépollution
- Références foncières / immobilières...

Appréciation des critères en fonction de leur **effet levier** :

-  FAVORABLE
-  MOYENNEMENT FAVORABLE
-  DEFAVORABLE



# Expérimentation d'une démarche d'anticipation foncière en faveur du logement aidé

## Nom commune – Nom secteur

Thématique  
Habitat

### Objectif du projet :

Produire une opération de logement 100 % locatif social.

### Descriptif du secteur :



Le point d'entrée du secteur est situé au front de la rue Aristide Briand sur une parcelle qui s'étire au Nord jusqu'à la voie de chemin de fer. Il est composé d'une petite maison de ville et d'un jardin.

Parcelles concernées :  
Section AH n° 123 pour 2992 m²

### Action foncière communale proposée

#### Mode d'Acquisition

Il est proposé de maîtriser ce secteur par une **acquisition totale** de l'ensemble, via une **négociation amiable avec le propriétaire** et éventuellement par une **Veille sur les réceptions de Déclaration d'Intention d'Aliéner** afin de permettre à l'EPF de réaliser une préemption d'opportunité.

#### Outils PLU

Le secteur fait l'objet d'un **Emplacement Réservé pour mixité sociale** (article L123-1-5 al 16 du code de l'urbanisme) avec pour objectif de produire une opération de logement 100% locatif social.

### Caractéristiques du site

#### DURETE FONCIERE :

- COMPTE DE PROPRIETES : 1
- NOMBRE DE LOGEMENTS : 1
- NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS : 0
- NOMBRE D'ACTIVITES : 0

#### FINANCIER – COUTS :

- BATI / NON-BATI : BATI
- PRIX ESTIMATIF D'ACQUISITION :  
ACQUISITION + DEMOLITION A ESTIMER

#### ENVIRONNEMENT URBAIN :

- PROXIMITE  
COMMERCES/EQUIPEMENTS : OUI
- TRANSPORTS : LIGNES : TRAM  
1, 2, 3, 4, 61

#### TEMPORALITE : MOYEN TERME

**STRATEGIE FONCIERE : OPPORTUNISTE –  
PREEMPTION (SI BESOIN DANS CADRE D'UNE  
SUCCESSION)**

### PROJET LOGEMENT

DENSITE : 100 LGTS/HA

POTENTIEL LOGEMENT : 30 LOGEMENTS

#### PROGRAMMATION :

- NOMBRE DE LOGEMENTS LIBRES : 0
- NOMBRES DE LLS : 30
  - o PLA1 : 12
  - o PLUS : 14
  - o PLS : 4
- NOMBRE DE LOGEMENTS  
ABORDABLES/ACCESSION SOCIALE : 0

CHARGE FONCIERE :

