

BS309AA

**ARRETE DU DIRECTEUR N° 2026/068 DU 16 JUIN 2026
PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Bien sis à MUNDOLSHEIM, 7 rue du Général de Gaulle

Le Directeur de l'EPF d'Alsace,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 210-1 et R.211-1 et suivants, L. 324-1 et R. 324-1 suivants, et L. 300-1 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment le 15° de l'article L. 2122-22 ;

Vu l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), qui fixe aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales ;

Vu la délibération du 16 décembre 2016, par laquelle le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal couvrant son territoire, dont la Commune de Mundolsheim ;

Vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016 portant instauration du Droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé en date du 16 décembre 2016, révisé le 27 septembre 2019 et révisé le 26 juin 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2018 portant extension du périmètre de l'Établissement public foncier d'Alsace suite à l'adhésion de l'Eurométropole de Strasbourg ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace du 15 décembre 2021 déléguant les droits de préemption et de priorité au Directeur ;

Vu le courrier de sollicitation adressé à l'EPF d'Alsace par Madame Béatrice BULOU dès le 10 août 2023 pour procéder à l'acquisition du bien ;

Vu le Contrat de Mixité Sociale (CMS) signé le 20 décembre 2023 entre la Commune de Mundolsheim, l'Eurométropole de Strasbourg et l'Etat portant objectifs, engagements et actions de la Commune pour la production de logement social ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace en date du 7 février 2024 donnant un accord financier pour l'acquisition par l'EPF pour le compte de la commune de MUNDOLSHEIM du bien situé à MUNDOLSHEIM, 7 rue du Général de Gaulle et cadastré section 2 numéro 155, dans le respect de l'évaluation des Domaines ;

Vu le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace en date du 11 décembre 2024, portant notamment sur les modalités de portage foncier, les modalités financières, et les modalités de rachat des biens acquis par l'EPF pour le compte de ses membres ;

Vu la modification simplifiée n°6 du PLUi, approuvée par délibération de l'EMS du 6 février 2026, pérennisant sur la commune de MUNDOLSHEIM :

- La servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones U de la commune de MUNDOLSHEIM,
- L'intérêt patrimonial remarquable des corps de ferme du centre-village,
- L'inscription de marges de recul en cœur d'îlot ;

Vu la délibération du 10 avril 2026, du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg autorisant Madame la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg, à exercer, au nom de l'Eurométropole de Strasbourg, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que l'Eurométropole de Strasbourg en soit titulaire ou délégataire, ainsi qu'à déléguer l'exercice de ses droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 67309 26 V0005, notifiée le 9 mars 2026 par Maître Antonia CALDEROLI-LOTZ, notaire à MUNDOLSHEIM, et portant sur un bien situé à MUNDOLSHEIM, 7 rue du Général de Gaulle, parcelle cadastrée section 2 n°155 d'une superficie de 36,19 ares, au prix principal de UN MILLION CINQ CENTS MILLE EUROS (1.500.000,00€), auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00€) à la charge de l'acquéreur ;

Vu la demande de visite du bien en date du 22 avril 2026 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi le 20 mai 2026 ;

Vu l'avis n° 2026-67309-28357 rendu par le service du Domaine en date du 10 juin 2026 ;

Vu la délibération du 5 juin 2026 du Conseil municipal de la commune de Mundolsheim actant un avis favorable de la commune à l'intervention de l'EPF d'Alsace en vue de réaliser des logements locatifs aidés, de manière à répondre aux obligations de la loi SRU ;

Vu le courrier de Madame la Maire de Mundolsheim en date du 8 juin 2026, sollicitant auprès de l'Eurométropole de Strasbourg la subdélégation ponctuelle du droit de préemption urbain à L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace) pour l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée ;

Vu l'arrêté de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 12 juin 2026 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPF d'Alsace pour l'acquisition du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée ;

Considérant que la commune de MUNDOLSHEIM est soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU, et qu'à ce titre elle doit proposer un parc de logements aidés, savoir les programmes de logements locatifs sociaux qui font l'objet de prêts locatifs aidés ou de subventions de l'Etat, représentant 25% du nombre global de logements sur le territoire communal ;

Considérant que depuis le 1^{er} janvier 2019, 217 logements locatifs sociaux ont été produits sur la commune de MUNDOLSHEIM, faisant passer le déficit au titre de l'article 55 de la loi SRU de 17,60 % à 9,47 % ;

Considérant que dans ce cadre la Commune de Mundolsheim, l'Eurométropole de Strasbourg et l'Etat ont conclu en date du 20 décembre 2023 un Contrat de Mixité Sociale (CMS) précisant les outils

à mettre en œuvre et les leviers à mobilisés pour permettre à la commune de MUNDOLSHEIM d'atteindre ses objectifs en matière de production de logements sociaux ;

Considérant qu'au regard des obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU, la commune présentait au 1er janvier 2025 un déficit de 228 logements locatifs aidés ;

Considérant ainsi que la commune souhaite poursuivre les efforts engagés depuis plusieurs années avec l'aide de l'EMS pour atteindre l'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU ;

Considérant à ce titre que l'identification du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner comme secteur foncier stratégique pour le développement de logement social, compte tenu de son emplacement en centralité à proximité de l'ancienne mairie, ainsi que son emprise favorable à un projet d'aménagement participant au bon fonctionnement du cœur de village ;

Considérant que dès 2023 de nombreux échanges et des négociations ont été engagés entre le propriétaire vendeur, la commune et l'EPFA, pour permettre une acquisition à l'amiable du bien objet de la DIA aux fins de réaliser un programme de logements sociaux, ainsi qu'il résulte des visas ;

Considérant la démarche de stratégie foncière engagée par la commune et l'EMS avec l'EPF d'Alsace pour accompagner la résorption des logements vacants et développer l'offre de logement social dans les communes déficitaires et carencées au titre de la loi SRU, et dans le cas de la commune de MUNDOLSHEIM la réunion du 11 décembre 2025 où le fléchage du bien objet de la présente DIA avait été confirmé ;

Considérant que l'acquisition de ce bien présente un intérêt certain pour la commune de Mundolsheim puisqu'il est possible d'y aménager une opération de logements locatifs sociaux, tant en accession sociale tant qu'en location sociale, dans le respect, d'une part, des engagements pris dans le Programme Local de l'Habitat et du contrat de mixité sociale signé le 20 décembre 2023, et d'autre part des obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux ;

Considérant par ailleurs que le centre historique de MUNDOLSHEIM se caractérise notamment par l'existence de nombreux bâtiments anciens à l'intérêt patrimonial, dont un nombre important de corps de ferme typiques ;

Considérant que cette situation s'est traduite par la mise en place dans le PLUi approuvé le 16 décembre 2016 et récemment modifié en date du 6 février 2026, de règles spécifiques visant à protéger, au titre de bâti exceptionnel, les abords de monuments historiques et des corps de ferme du centre-village ;

Considérant que le bien objet de la DIA n° 67309 26 V0005 est classé par le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg comme « bâtiment exceptionnel » ;

Considérant que la situation du bien est stratégique puisqu'il est situé à proximité de l'ancienne mairie de la Commune, également classée comme bâtiment exceptionnel aux termes du PLUi ;

Considérant également que le PLUi de l'EMS prévoit également des mesures visant à protéger et à conserver les espaces de nature en ville (cœurs d'îlots) ;

Considérant que le bien objet de la présente DIA dispose de deux vergers, dont l'un se situe dans l'emprise de la marge de recul en cœur d'îlot, et constitue un élément patrimonial non-bâti important dont la conservation viendrait en réponse aux ambitions de l'EMS en matière de protection des espaces de nature en ville ;

Considérant ainsi que la réalisation de l'opération envisagée consécutivement à l'acquisition du bien répond également à une logique de préservation et de valorisation du patrimoine bâti et non-bâti ;

Considérant par conséquent que cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la continuité des politiques d'aménagement et de logement engagées par la Commune de Mundolsheim, et répond en cela à l'intérêt général au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme à la fois sur la mise en place du politique de l'habitat, sur la sauvegarde, la restauration et la mise en valeur du patrimoine bâti et non-bâti, tout en permettant le recyclage foncier et le renouvellement urbain ;

Considérant que l'opération projetée, eu égard notamment à sa consistance et aux caractéristiques du bien à acquérir, a un intérêt suffisant compte tenu que la dimension du bien n'est pas excessive au regard du projet envisagé et que le coût prévisible de l'opération ne paraît pas disproportionné ;

Considérant enfin que l'acquisition de ce bien peut être envisagée dans le cadre d'une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace ;

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} : L'EPF d'Alsace exerce son droit de préemption urbain sur le bien situé à MUNDOLSHEIM, 7 rue du Général de Gaulle, et cadastré section 2 n°155, d'une superficie de 36,19 ares, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée.

ARTICLE 2 : Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'une opération d'aménagement de logements sociaux à des fins d'accession et de location, tout en s'inscrivant dans une volonté de sauvegarde, de restauration et de mise en valeur du patrimoine bâti et non-bâti de la commune ;

ARTICLE 3 : Le prix de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1.500.000,00€), auquel s'ajoute une commission d'agence immobilière à la charge de l'acquéreur d'un montant de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00€), figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, est refusé par l'Etablissement Public Foncier d'Alsace, conformément aux dispositions de l'article R. 213-8, alinéa c, du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : Est offert le prix de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE EUROS (1.274.000,00€) auquel s'ajoute la commission d'agence immobilière à la charge de l'acquéreur d'un montant de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00€), conformément à l'avis susvisé du service du Domaine en date du 10 juin 2026 ;

ARTICLE 5 : Le silence gardé par le vendeur dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou toute décision de retrait explicite intervenant avant ce terme, équivaut à une renonciation à la vente.

ARTICLE 6 : En cas de maintien du prix figurant dans la déclaration d'aliéner par le vendeur, la compétence pour fixer le prix de vente est attribuée au Juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire, conformément à l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les QUATRE (4) mois qui suivent, soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

ARTICLE 8 : Un acte authentique constatant le transfert de propriété est établi dans un délai de TROIS (3) mois à compter, soit de la décision d'acquérir le bien accepté par le vendeur, soit de la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

ARTICLE 9 : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat et affichée sur le site internet de l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 10 : La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours juridictionnel auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

ARTICLE 11 : La présente décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception :

- Au Notaire :
 - Maître Antonia CALDEROLI-LOTZ, Notaire à MUNDOLSHEIM ;

- Au vendeur du bien :
 - Monsieur Louis MAHL ;

- A l'acquéreur évincé :
 - Monsieur Antoine BELFIORE.

Fait à STRASBOURG, le 16 juin 2026

Le Directeur,



Benoît GAUGLER

