

**BS506AC**

**ARRETE DU DIRECTEUR N°2026/69 DU 24 juin 2026  
PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

***Bien situé à VENDENHEIM, 6 route de Strasbourg***

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** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

\*\*\*\*\*

**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 VENDENHEIM ; révisé le 27 septembre 2019 et révisé le 26 juin 2021 ;

**Vu** la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) 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 intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé en date du 16 décembre 2016, révisé le 27 septembre 2019 et révisé le 26 juin 2021 ;

**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** la déclaration d'intention d'aliéner, notifiée le 31 mars 2026 par Maître Marie-Ange MOEBS, notaire à BRUMATH, et portant sur les biens sis à VENDENHEIM, 6 route de Strasbourg et cadastrés section 4, n°9 pour une contenance de 3,67 ares et n° 59 pour une contenance de 3,90 ares, au prix principal de DEUX CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (296.200,00€), auquel s'ajoute une commission d'agence de TREIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (13.000,00€) à la charge de l'acquéreur ;

**Vu** les échanges entre la commune de Vendenheim et l'EPF d'Alsace portant sur le projet de construction de logements en accession et location sociale visant à satisfaire aux exigences de la loi SRU ;

**Vu** les échanges entre la Commune de VENDENHEIM, l'EPF d'Alsace et la société ICF Habitat ;

**Vu** les éléments financiers transmis par la société ICF Habitat, mettant en exergue l'opportunité d'accroître l'assiette de l'opération envisagée en y intégrant les parcelles objet de la DIA, la société ICF Habitat étant déjà titré par ailleurs sur la parcelle figurant au cadastre sous section 4 n°153 ;

**Vu** l'étude de faisabilité établie par ICF le 26 mai 2026, portant sur un projet de construction de 28 logements sociaux dont l'assiette est constituée par les parcelles figurant au cadastre sous section 4, n°9, 59 et 153 ;

**Vu** les demandes de visites et documents en date du 26 mai 2026, signifiées le 28 mai 2026 ;

**Vu** l'avis n°2026-67506-33984 rendu par le Pôle Réseau Expertise de la Direction générale des finances publiques en date du 5 juin 2026 ;

**Vu** le courrier de sollicitation adressé le 1<sup>er</sup> juin 2026 par Monsieur Philippe PFRIMMER, Maire de VENDENHEIM, à la Présidente de l'EPF d'Alsace ;

**Vu** le courrier adressé le 11 juin 2026 par Monsieur Philippe PFRIMMER, Maire de VENDENHEIM, à l'Eurométropole de Strasbourg, sollicitant cette dernière aux fins de déléguer ponctuellement l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF d'Alsace ;

**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 délibération du 10 avril 2026 du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg portant élection des vice-présidents de l'Eurométropole ;

**Vu** l'arrêté portant délégation de fonction en date du 15 mai 2026 à Monsieur Etienne WESTPHAL par la présidente de l'Eurométropole, notamment la signature des actes portant exercice ou délégation de l'ensemble des droits de préemption tels que prévus par le code de l'urbanisme ;

**Vu** l'arrêté du vice-président Etienne WESTPHAL déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF d'Alsace en date du 18 juin 2026 ;

\*\*\*\*\*

**Considérant** que le bien situé à VENDENHEIM, 6 route de Strasbourg, présente un intérêt certain pour la commune de VENDENHEIM dans la mesure où son acquisition permettra d'y réaliser une opération globale d'au moins 28 logements locatifs sociaux, en accession sociale et/ou location sociale, sur un tènement foncier comprenant lesdites parcelles, au regard des obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux ;

**Considérant** que la situation de ces parcelles est stratégique car celles-ci jouxtent un axe de trafic majeur de la commune, en cœur de ville ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section 4, n°143, située à proximité des parcelles faisant l'objet de la préemption, appartiennent d'ores et déjà à l'Eurométropole de Strasbourg, permettant d'accroître l'assiette de l'opération future ;

**Considérant** que cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la continuité de la politique d'aménagement et la politique de logement de la Commune de VENDENHEIM et présente un intérêt

général certain compte tenu que la dimension de la zone n'est pas excessive au regard du projet, que la dimension est adéquate et que le coût prévisible de l'opération ne paraît pas disproportionné.

**DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :** L'EPF d'Alsace exerce son droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section 4 n°9, pour une contenance de 3,67 ares, et section 4 n°59 pour une contenance de 3,90 ares, située 6 route de Strasbourg à VENDENHEIM, d'une surface globale de 7,57 ares au vu de la déclaration d'intention d'aliéner.

**Article 2 :** L'acquisition de ces parcelles se fait au prix principal mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit DEUX-CENT-QUATRE-VINGT-SEIZE-MILLE-DEUX-CENTS EUROS (296.200,00€), auquel s'ajoute une commission d'agence de TREIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (13.800,00€).

**Article 3 :** Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'une opération globale d'au moins 28 logements locatifs sociaux, en accession sociale et/ou location sociale, sur une assiette constituée pour partie par les parcelles susdites.

**Article 4 :** Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision.

**Article 5 :** Le règlement du prix de la vente interviendra dans les quatre mois suivants la notification de la présente décision.

**Article 6 :** La présente décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à Maître Marie-Ange MOEBS, en sa qualité de mandataire du vendeur, à Madame Patricia FREY en sa qualité de vendeur, à Monsieur Norayr ABELYAN et Madame Ani GERVOIS, en leur qualité d'acquéreurs évincés.

**Article 7 :** La présente décision est transmise au représentant de l'Etat et publiée sur le site internet de l'EPF à l'adresse suivante : <https://www.epf.alsace/presentation/gouvernance/#deliberations>.

**Article 8 :** 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.

Fait à STRASBOURG, le 24 juin 2026

Le Directeur,



Benoît GAUGLER

