

DATE DE CONVOCATION :
4 septembre 2026

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 27
Présents : 24
Pouvoirs : 4
Votants : 22

VOTE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n° 2026/120

OBJET : Dispositif
minoration foncière
logement social sur la
commune de
GUNDERSHOFFEN -
BH176AC

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

23 SEP. 2026

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 Septembre 2026

Le 16 septembre deux mille vingt-six à 09h30, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Alsace s'est réuni à l'Hôtel de la CEA à Strasbourg, Place du Quartier Blanc, et en visioconférence, sur convocation de la Présidente, Madame Marie-Paule LEHMANN, par courriel, en date du 4 septembre 2026.

Présents : Mmes LEHMANN Marie-Paule, LOTH Sophie, MILLION Lara, MM. BENTZ Hervé, CORNEC Jacques, DURAND Arnaud, ERBS André, FENRICH Guy, GAUGLER Jean, ISEL Roger, JACOBBERGER Thierry, JEHL François, JEHL Laurent, MAMMOSSER Pierre, MARTIN Roland, MULLER Dominique, MULLER Régis, NAEGELIN Bruno, OTT Auguste, ROUSSEL Yann, SCHAEFFER Serge, SIEGRIST Gabriel, TURRI Pascal, WEIGEL Eric, WENDLING Marc.

Excusés ayant donné pouvoir : Mme ROEHLLY Sylvie, MM FISCHER Bernad, MEYER Paul, NEUMANN Rémy.

Excusés : Mmes FISCHER Marie-Reine, MM JORDAN Fabian, NICOLAS Thierry, SCHNEBELEN Charles.

Assistaient également : Mmes ARNOLD Marie-Cerise, DEMIRTOK Aylin, GALTIER Etienne, GARTNER Louise, HERTRICH Sabrina, LE MOING Cécile, MEYER Mathilde, SURIEUX Romane, MM. CZAJKOWSKI Jonathan, DERSÉ Fabien, DUCHENE Christophe, GAUGLER Benoît, GROJEAN Quentin, GUICHARD Baptiste, LADOUCE Maximilien, MULLER Florian, OLIGER Killian.

EXPOSE DES MOTIFS

En 2023, la commune de GUNDERSHOFFEN a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour l'accompagner dans l'acquisition d'un ensemble de six parcelles en partie bâties situées 4 rue de la Gare à GUNDERSHOFFEN et cadastrées section 1 numéros 53, 55, 131/58, 174/60, 176/59 et 178/58 d'une surface totale de 56,48 ares.

Consulté en avril 2023, le service des Domaines a évalué le bien à 221.600 € avec une marge d'appréciation de 10% (soit un prix maximum de 244.000 €). Après négociation, le bien a été acquis par l'EPF, à la demande de la commune de GUNDERSHOFFEN, au prix de 298.000 €, net vendeur, par dérogation à l'estimation réalisée par les Domaines.

En effet, la commune souhaitait de longue date faire l'acquisition de ce bien à la jonction entre le centre ancien de la commune et la nouvelle centralité constituée de plusieurs équipements et services. D'une part pour procéder à sa démolition et y accueillir une résidence seniors. D'autre part pour valoriser les berges du Falkensteinerbach situés à

DATE DE CONVOCATION :

4 septembre 2026

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 27

Présents : 24

Pouvoirs : 4

Votants : 22

VOTE :

Pour : 22

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2026/120

OBJET : Dispositif
minoration foncière
logement social sur la
commune de
GUNDERSHOFFEN -
BH176AC

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

23 SEP. 2026

La Présidente



Marie-Paule LEHMANN

l'arrière du ténement, et y aménager un cheminement doux.

L'EPF a donc acquis le bien en date du 15 février 2024, puis procédé à la démolition des éléments bâtis à la fin de l'année 2025. Parallèlement, le développement du projet de résidence seniors a été confié à Alsace Habitat et un procès-verbal d'arpentage a été sollicité afin de définir les surfaces qui seront cédés au bailleur et celles qui seront acquises par la commune.

Dans le détail, le programme de construction de la résidence seniors proposé par Alsace Habitat s'implantera sur les parcelles sises rue de la Gare à GUNDERSHOFFEN, cadastrées section 1 numéro 55 et provisoirement cadastrées section 1 numéros 1/53 et 3/58. Les parcelles sises rue de la Gare et lieudit Gebelsmatt à GUNDERSHOFFEN, cadastrées section 1 numéros 174/60, 178/58, 176/59 et provisoirement cadastrées section 1 numéros 2/53 et 4/58 seront rétrocédées à la commune.

Par ailleurs, le projet de résidence seniors prévoyant la réalisation de 20 logements locatifs et une salle commune, dont 7 financés en PLAI, 7 en PLUS et 6 en prêts libres, Alsace Habitat a sollicité le dispositif de minoration foncière de l'EPF. Au vu du programme prévisionnel de l'opération, Alsace Habitat pouvait théoriquement bénéficier de 192.500 € de décote sur le prix d'acquisition du bien, pris en charge sur les fonds propres de l'EPF d'Alsace (pour rappel 15.000 € par logement créé en financement PLAI et 12.500 € par logement créé en financement PLUS). Or, le dispositif n'est applicable que pour les biens acquis par l'EPF à un prix inférieur ou égal à l'estimation des Domaines.

Aussi, pour permettre à Alsace Habitat d'équilibrer le montage financier du projet, il a été proposé en accord avec la commune ce qui suit :

- Que les parcelles sises rue de la Gare et lieudit Gebelsmatt à GUNDERSHOFFEN, cadastrées section 1 numéros 174/60, 178/58, 176/59 et provisoirement cadastrées section 1 numéros 2/53 et 4/58 d'une superficie totale de 00 ha 36 a 58 ca soient rétrocédées à la commune de GUNDERSHOFFEN moyennant le prix global de 49.348,80 € net de TVA (étant précisé que ce prix s'appuie sur l'estimation rendu par les Domaines le 4 avril 2023, soit une valorisation à 40 € de l'are pour les parcelles classées en zone N du PLU (31,82 ares, soit 1.272,80 €) et 10.100 € de l'are pour les parcelles classées en zone UA du PLU (4,76 ares, soit 48.076 €));
- Que les parcelles sises rue de la Gare à GUNDERSHOFFEN, cadastrées section 1 numéro 55 et provisoirement cadastrées section 1 numéros 1/53 et 3/58, d'une superficie totale de 00 ha 19 a 90 ca, soient vendues directement à Alsace Habitat par l'EPF au prix hors taxes de 175.726,30 €, soit la valeur

DATE DE CONVOCATION :
4 septembre 2026

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 27
Présents : 24
Pouvoirs : 4
Votants : 22

VOTE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n° 2026/120

OBJET : Dispositif
minoration foncière
logement social sur la
commune de
GUNDERSHOFFEN –
BH176AC

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

23 SEP. 2026

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

estimative visée par le Domaine dans son avis rendu en 2023 proratisée ;

- Que la commune s'engage à verser à l'EPF une contribution d'équilibre afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération (soit 76.400 €) et de prendre en charge le coût des travaux de démolition réalisés par l'EPF, soit 57 789,61 €.

La commune de GUNDERSHOFFEN a acté ces éléments par délibération en date du 26 juin 2025.

DELIBERATION N° 2026/120 – BH176AC

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L. 324-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux ;

Vu les statuts de l'EPF d'Alsace du 14 janvier 2025 ;

Vu le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace du 11 décembre 2024 ;

Vu l'avis du service des Domaines rendu le 4 avril 2023, sous numéro 2023-67176-04932 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de GUNDERSHOFFEN en date du 19 octobre 2023, portant acceptation des modalités d'intervention et de portage de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF d'Alsace) pour l'acquisition d'un bien immobilier situé à GUNDERSHOFFEN, 4 rue de la Gare, cadastré section 1 numéros 53, 55, 131/58, 174/60, 176/59 et 178/58, d'une surface totale de 56,48 ares ;

Vu la convention pour portage foncier signée le 7 février 2024 entre la commune de GUNDERSHOFFEN et l'EPF d'Alsace, pour une durée de cinq (5) ans, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution du bien ;

Vu l'acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace, suivant acte reçu le 15 février 2024 par Maître HITIER, notaire à MOLSHEIM ;

Vu le procès-verbal d'arpentage provisoire du 14 mai 2025 établi par le Cabinet BAUR, géomètre-expert à HAGUENAU, divisant les parcelles situées à GUNDERSHOFFEN, rue de la Gare appartenant à l'EPF d'Alsace, cadastrée section 1 numéros 53 et 131/58 d'une superficie de 00 ha 20 a 23 ca en quatre parcelles ainsi qu'il suit :

Section 1 numéro 53 :

- section 1 numéro provisoire 1/53 d'une superficie de 10,53 ares ;
- section 1 numéro provisoire 2/53 d'une superficie de 2,49 ares ;

Section 1 numéro 131/58 :

- section 1 numéro provisoire 3/58 d'une superficie de 4,94 ares ;

DATE DE CONVOCATION :
4 septembre 2026

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 27
Présents : 24
Pouvoirs : 4
Votants : 22

VOTE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n° 2026/120

OBJET : Dispositif
minoration foncière
logement social sur la
commune de
GUNDERSHOFFEN -
BH176AC

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

23 SEP. 2026

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

- section 1 numéro provisoire 4/58 d'une superficie de 2,27 ares ;

Vu la délibération du Conseil municipal de GUNDERSHOFFEN en date du 26 juin 2025 :

- Décidant de procéder à l'acquisition des parcelles sises rue de la Gare et lieudit Gebelsmatt à GUNDERSHOFFEN, cadastrées section 1 numéros 174/60, 178/58, 176/59 et provisoirement cadastrées section 1 numéros 2/53 et 4/58 d'une superficie totale de 00 ha 36 a 58 ca moyennant le prix global de 49.348,80 € net de TVA,
- Demandant à l'EPF d'Alsace de revendre en direct à la société ALSACE HABITAT les parcelles sises rue de la Gare à GUNDERSHOFFEN, cadastrées section 1 numéro 55 et provisoirement cadastrées section 1 numéros 1/53 et 3/58, d'une superficie totale de 00 ha 19 a 90 ca, au prix hors taxes de cent soixante-quinze mille sept cent vingt-six euros et trente centimes (175.726,30 € HT) ;
- Sollicitant auprès de l'EPF d'Alsace la mise en œuvre du dispositif de minoration foncière logement aidé au profit d'ALSACE HABITAT afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière de 20 logements locatifs, dont 14 en locatifs aidés, sur les parcelles ;
- S'engageant au versement d'une contribution d'équilibre à l'EPF d'Alsace afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération (soit 76.400 €) et de financer le coût des travaux de démolition restant à réaliser par l'EPF (estimés à 70 000 €) ;

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Prend acte de l'engagement de la commune de GUNDERSHOFFEN quant au versement d'une participation totale au projet de 134 189,61 € ;
- Autorise la rétrocession anticipée et partielle à la commune de GUNDERSHOFFEN des parcelles sises rue de la Gare et lieudit Gebelsmatt à GUNDERSHOFFEN, cadastrées section 1 numéros 174/60, 178/58, 176/59 et provisoirement cadastrées section 1 numéros 2/53 et 4/58 d'une superficie totale de 00 ha 36 a 58 ca moyennant le prix global de 49.348,80 € net de TVA ;
- Autorise la revente en direct à la société Alsace Habitat des parcelles sises rue de la Gare à GUNDERSHOFFEN, cadastrées section 1 numéro 55 et provisoirement cadastrées section 1 numéros 1/53 et 3/58, d'une superficie totale de 00 ha 19 a 90 ca, au prix hors taxes de cent soixante-quinze mille sept cent

DATE DE CONVOCATION :
4 septembre 2026

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 27
Présents : 24
Pouvoirs : 4
Votants : 22

VOTE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n° 2026/120

OBJET : Dispositif
minoration foncière
logement social sur la
commune de
GUNDERSHOFFEN –
BH176AC

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

23 SEP. 2026

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

vingt-six euros et trente centimes (175.726,30 € HT), afin de permettre à Alsace Habitat de disposer du foncier nécessaire à la réalisation d'une opération immobilière de 20 logements locatifs, dont 14 en locatifs aidés ;

- Accorde à Alsace Habitat, dans le cadre de cette revente, le bénéfice d'une minoration foncière d'un montant plafond de 192 500 €, au titre de la réalisation d'une opération immobilière de 14 logements locatifs aidés (7 PLAI et 7 PLUS), soit un prix hors taxe de vente final d'UN EURO (1 €), sous réserve d'une délibération du conseil d'administration d'Alsace Habitat en ce sens.

DATE DE CONVOCATION :

4 septembre 2026

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 27

Présents : 24

Pouvoirs : 4

Votants : 22

VOTE :

Pour : 22

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2026/120

OBJET : Dispositif
minoration foncière
logement social sur la
commune de
GUNDERSHOFFEN –
BH176AC

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

23 SEP. 2026

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN