

CHARTRE D'ENGAGEMENT POUR UNE DÉMARCHE EXPERIMENTALE DE STRATÉGIE FONCIERE A SAINTE-MARIE-AUX-MINES

- I - PRÉAMBULE

Depuis de nombreuses années maintenant, des doctrines nationales viennent encadrer la façon de faire l'aménagement du territoire et soulèvent des enjeux nationaux forts. Récemment, et dans la suite de la *lutte contre l'étalement urbain* et la séquence *ERC – Eviter/Réduire/Compenser*, la notion de *ZAN (Zéro Artificialisation Nette)* vient appuyer l'enjeu d'optimisation de la *ressource* foncière ; il faut maîtriser la consommation d'espace et l'artificialisation du sol tout en améliorant le cadre de vie et les conditions d'habitat.

Ces injonctions ont des répercussions claires sur les collectivités territoriales dans la gestion de leur territoire. Force est de constater que l'ambition, à la hauteur de l'enjeu, n'est pas si évidente à mettre en œuvre et que bon nombre de collectivités se trouvent démunies face à cette situation.

Face à ces enjeux, l'EPF d'Alsace propose à ses membres une mission d'accompagnement spécifique sous forme d'expérimentation et de co-construction d'une stratégie foncière communale.

En tant qu'opérateur foncier, l'EPF d'Alsace a comme mission d'accompagner les élus et les praticiens dans l'élaboration de leurs stratégies et actions foncières, dans leur dimension spatiale, juridique et économique.

L'EPF souhaite ancrer son action dans une réalité pragmatique et arriver à articuler ce qui est souvent délicat : planification et mise en œuvre opérationnelle. Le foncier ne peut pas être déconnecté de l'opérationnel. Traiter du foncier, c'est très vite aborder les conditions de la réalisation, poser la question des outils et des moyens financiers à mobiliser, pour les collectivités territoriales comme pour les opérateurs.

Cette charte d'engagement vient affirmer la bonne volonté de collaborer entre l'EPF d'Alsace et la Commune de Sainte-Marie-aux-Mines sur ce sujet.

- II – OBJECTIFS

Désireuse de gérer convenablement son développement, l'équipe municipale de Sainte-Marie-aux-Mines (5082 habitants), commune située dans la communauté de communes du Val d'Argent dans le Haut-Rhin, souhaite s'outiller pour mettre en place un urbanisme qualitatif, traduire une ambition environnementale forte et revitaliser son cadre de vie.

1. [Le contexte de Sainte-Marie-aux-Mines :](#)

Le territoire de Sainte-Marie-aux-Mines est caractérisé par son espace urbanisé, ses écarts et hameaux et son large écrin naturel. Elle compte 135 km de voiries dont 40 km dans l'enveloppe urbaine bâtie et 95 km en site naturel. L'urbanisme historique du centre de la ville (principalement zone Ua du PLU) est compact et dense et il constitue la principale enveloppe urbaine bâtie. Il comporte actuellement beaucoup de logements vacants. Différents secteurs ont été urbanisés plus récemment comme le secteur Sainte-Blaise et Saint-Michel ou Echery. Les hameaux plus anciens de Saint Pierre-sur-l'Hâte et le Raenthal se sont consolidés au fil du temps.

La modernisation de la morphologie urbaine et l'attention apportée à son paysage et à la silhouette urbaine a conduit la ville à s'inscrire à différents programmes du Parc naturel régional du Ballon des Vosges (PRNBV), de l'ANCT, en particulier le programme Petites Villes de Demain. Pour rappel, le programme Petites Villes de Demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs. Différentes opérations menées dans le cadre de ces programmes intègrent le renouvellement du cadre de vie, la désimpermeabilisation et la renaturation de différents sites.

Contrairement aux autres communes de l'Alsace Centrale qui réfléchissent à la densification, le cas de Sainte-Marie-aux-Mines est inverse. L'urbanisme est historiquement dense et demandera des processus de renouvellement urbain, de construction limitée et vraisemblablement de dé-densification.

Deux grandes démarches structurantes du programme PVD – la stratégie en faveur de la rénovation de l'habitat à l'échelle ORT et la démarche de plan guide intégré – sont arrivées à maturité sous l'impulsion de la CCVA. Elle permette aujourd'hui l'adoption d'une stratégie foncière communale à Sainte-Marie-aux-Mines dont la mise en œuvre pourra être accompagnée par l'EPF d'Alsace.

[2. Rappel de la stratégie en faveur de la rénovation de l'habitat à l'échelle ORT et la démarche de plan guide intégrée impulsées par le CCVA](#)

La concrétisation de ces deux démarches concerne directement la Ville de Sainte-Marie-aux-Mines car elles induisent la mise en œuvre d'une multiplicité d'opérations dans les années à venir. Ces opérations concourent aux objectifs de revitalisation territoriale.

Rappel de la rénovation de l'habitat à l'échelle de « l'opération de revitalisation de territoire » :

L'étude pour la redynamisation et la résilience du Val d'Argent et de Sainte-Marie-aux-Mines menée à l'échelle de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) fait état d'un taux de 21,7% logements vacants à Sainte-Marie-aux-Mines et un taux de 14,3% logements vacants à Sainte-Croix-aux-Mines. Le nombre de logements vacants recensés n'a cessé d'augmenter depuis de 293 en 1999, 426 en 2010, 574 en 2015 et, 682 en 2021 (source : INSEE).

Au-delà, de la problématique préoccupante de la vacance, il s'agit également d'adapter le parc de logements public comme privé aux enjeux du changement climatique, aux enjeux de la transition démographique et du vieillissement, aux enjeux de l'accessibilité et des situations sociales. A noter que Sainte-Marie-aux-Mines compte 20% de familles monoparentales et cherche à attirer de nouveaux ménages.

Rappel de la démarche du plan guide intégré du Val d'Argent :

Le plan guide intègre les études thématiques menées dans le cadre du programme PVD pour constituer un programme d'ensemble à l'échelle de la vallée. Il est décliné en plan et en opérations à différentes échelles :

- Echelle vallée en grandes séquences, tenant compte des trois niveaux d'étagement géographique (ligne de vie, mi-hauteur, hauteurs)
- Echelle ORT, validée par l'Etat et ou se réalisera l'OPHARU
- 3 secteurs prioritaires d'intervention sur le centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines : secteur Osmont, Secteur central, Entrée de ville

C'est aussi un outil pour l'action puisque que, pour chaque secteur prioritaire d'intervention, sont déterminées de manière précise le montage opérationnel et financier pour la réalisation des opérations conçues.

3. La stratégie foncière communale

La stratégie foncière proposée identifie différents sites de la ville et secteurs de son ban communal (cf. carte en annexe) concernés par des enjeux de transformation territoriale. Ils sont déclinés en quatre grandes catégories par typologie de veille et d'intervention future :

Catégorie 1 : centre ancien avec le report des périmètres liés à l'étude de revitalisation : îlot démonstrateur (en jaune), intensité urbaine (en vert), OPAH-RU (en bleu),

Catégorie 2 : tissu urbain bâti avec le report du périmètre ORT (pointillé bleu marine)

Catégorie 3 : dix sites de veille foncière pré-identifié par l'EFPA (en rose) en vue de possible mutations foncières

Catégorie 3 : six secteurs à enjeux stratégiques pour dans le cadre du Plan Guide intégré du Val d'Argent :

- les trois premiers d'intervention prioritaire:, secteur Osmont, Secteur central, Entrée de ville/saint Michel
- les deux secteurs touristiques des Bagenelles et de Tellure
- le secteur de reconversion de la friche MISN-Brifosse

Catégorie 4 : deux secteurs de projet urbain futur intégrant les enjeux d'évolution patrimoniale du parc immobilier d'Habitat de Haute Alsace (en violet) et de réinvestissement de la trame urbaine.

Pour toutes ces opérations, la commune donnera son avis préalablement à la CCVA qui exerce la mise en œuvre du droit de préemption urbain (DPU) pour mettre en œuvre une politique de préemption de biens (été 2020).

Plus spécifiquement, dans le cadre de cette charte, deux axes à enjeux sont soulevés par la commune : le renouvellement urbain et la dé-densification des îlots anciens et les bâtis vacants ou sous-occupés.

L'objectif principal est de consolider la vision politique portée par la commune et lui donner une consistance opérationnelle, par conséquence, de pouvoir répondre aux problématiques de la commune et d'apporter des réponses adaptées à ses besoins.

Autrement dit, le principe fondamental est celui d'un accompagnement spécifique sur les questions foncières dans le but de déterminer avec la commune les meilleurs moyens d'intervention foncière en fonction de ses projets et des biens concernés.

La volonté de l'EPF est de donner à la commune les moyens de répondre à ses enjeux territoriaux dans un esprit empreint d'opérationnalité.

Idéalement, à court terme, la mise en place des outils apportés par l'EPF d'Alsace donnera à la commune les clés pour prendre des décisions éclairées sur les acquisitions amiables et en préemptions et permettra de les justifier en minimisant le risque juridique. A moyen terme, cette mise en place pourra éventuellement alimenter le PLU et des potentielles révisions ou modifications. A long terme, ces actions pourront avoir un impact sur une politique des prix du foncier et de l'immobilier dans la commune.

Pour l'EPF d'Alsace, ce travail permet de mettre en avant le conseil et l'aide à la décision qu'il peut apporter aux collectivités dans le cadre de ses missions de service public. Il pourra également se conclure par l'élaboration d'une feuille de route opérationnelle d'acquisitions programmées en anticipation et la préparation conséquente de conventions de portage pour le compte de la commune.

- III -

SUIVI, ÉVALUATION ET MIS EN ŒUVRE DE LA CHARTE

Cette démarche se base sur une expérimentation entre la commune de Sainte-Marie-aux-Mines et l'EPF d'Alsace. La méthode sera donc à construire dans le temps et dans un processus itératif.

Néanmoins, et sans que cela ne soit ni exhaustif ni exclusif, il est possible de définir dès aujourd'hui quatre grandes étapes à cette démarche :

- Poursuivre le diagnostic territorial déjà entamé depuis début 2025 avec pour objectif de comprendre les enjeux fonciers sur la commune, identifier les potentiels et quantifier les besoins sur la commune ;
- Poursuivre l'identification des secteurs stratégiques pour de la veille foncière et du conseil (à ce jour certains secteurs d'OAP ont déjà été identifiés) ;
- Définir des objectifs selon les enjeux et besoins communaux (densification/constructibilité des sites urbanisés et dédensification du centre historique) ;
- Mettre en place un plan d'actions et les modalités d'acquisitions conséquentes selon les situations ;

Un bilan sera effectué, à minima une fois par an pour s'assurer du bon avancement du projet, pour revenir sur les actions mises en place et celles à venir et ajuster les missions en fonction des besoins communaux.

En dehors de ce moment d'évaluation, le suivi de la démarche se fera de manière souple et en fonction des besoins de la commune et des disponibilités de l'EPF d'Alsace.

- IV – ENGAGEMENTS

Les deux parties s'engagent pour la mise en œuvre de la présente charte pour une durée d'un (1) an à compter de la signature de cette dernière par les deux parties.

La durée sera reconduite tacitement, par tranche d'un (1) an, à la date anniversaire de signature de la charte, sauf déclaration contraire de l'une ou l'autre des parties antérieurement à cette date.

1° Engagements réciproques

La présente charte marque l'engagement de la collectivité de Sainte-Marie-aux-Mines et de l'EPF d'Alsace dans l'expérimentation d'une démarche de stratégie et de veille foncière partagée et co-construite.

Les deux signataires s'engagent sur des principes partagés de réactivité, de transparence, de souplesse et de bonne communication.

Ainsi, les signataires s'engagent respectivement à mettre à disposition le maximum de leurs compétences au service de cette démarche pour permettre à tout un chacun un maximum de réactivité.

Pour s'assurer de la bonne conduite de la démarche, les deux signataires s'engagent à faire un bilan, à minima une fois par an, dans le but de :

- S'assurer du bon avancement du projet ;
- Revenir sur les actions mises en place et celles à venir ;
- Ajuster en fonction des besoins communaux les missions en cours et à venir ;

2° Engagements de l'EPF d'Alsace

L'EPF d'Alsace s'engage à être force de proposition dans les accompagnements qu'il peut proposer à la commune. Il peut être considéré comme une boîte à outils pour les problématiques ciblées par la commune.

3° Engagements de la Commune de Sainte-Marie-aux-Mines

De son côté, la commune s'engage à hiérarchiser et prioriser les actions à mettre en place avec l'EPF d'Alsace pour une bonne conduite de la démarche pour avancer de manière pragmatique sur les sujets qu'elle voudrait voir traités. La commune s'assurera d'un engagement de décisions politiques pour le projet.

- V – RESSOURCES

Pour mettre en œuvre les trois grandes étapes définies à l'article III de la présente charte, l'EPF d'Alsace dispose de compétences (cartographiques, urbanistiques, juridiques, techniques, ...) qu'il mettra à disposition de la commune pour l'aider au mieux dans la prise de décision et l'arbitrage politique des projets.

La commune s'assurera de mettre à disposition de l'EPF d'Alsace le mieux possible les compétences et les connaissances du terrain du personnel communal et de l'équipe municipale.

- VI -
SIGNATURES

Fait à Strasbourg, le 21/07/2025, en deux exemplaires

Pour l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Pour la Commune de Sainte-Marie-aux-Mines

Benoît GAUGLER

Noëllie HESTIN

Directeur

Maire