



Extrait du registre Du conseil municipal

Séance du mercredi 13 juillet 2022 à 18h00

Convocation du 7 juillet 2022

Sous la présidence de Monsieur Etienne WOLF, Maire

N° 050/07/2022

Présents :

Jean-Michel DELAYE, Nadine FIX, Bertrand GIRARD, Sylvie HANNS, Vincent HUCKEL, Codruta IONESCU, Anne IZACARD, Eric JEUCH, Pauline JUNG, Valérie KRAUTH, Christine REYMANN, Jean-Daniel SCHELL, Sylvie SCHNEIDER, Olivier TERRIEN.

Excusés avec procuration :

Karine DIEMER donne procuration à Olivier TERRIEN
Muriel DUPONT donne procuration à Anne IZACARD
Daniel HUSSER donne procuration à Pauline JUNG
Claude JEGOUZO donne procuration à Vincent HUCKEL
Patricia KOLB donne procuration à Anne IZACARD
Catherine MOREL donne procuration à Jean OBRECHT
Ariane PITSILIS donne procuration à Pauline JUNG
Eric REINNER donne procuration à Etienne WOLF
Christophe WASSER donne procuration à Eric JEUCH
Thierry WOLFERSBERGER donne procuration à Eric JEUCH

Absents :

Vincent JUNG
Laurent LUMEN
Baptiste MISCHLER
Jean OBRECHT

POINT N° 1

Titre	DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE
Service référent	Direction Générale
Rapporteur	Monsieur le Maire

Conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal désigne son secrétaire lors de chacune de ses séances.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

DESIGNE

Monsieur Emilien METTLER secrétaire de séance à l'unanimité.

POUR : 24 voix (dont 9 procurations)

Extrait certifié conforme et exécutoire

067-216700674-20220713-050_07_2022-DE
Date de transmission : 20/07/2022
Date de réception préfecture : 20/07/2022



Etienne WOLF

Département du Bas-Rhin

Arrondissement de
Haguenau-Wissembourg

Conseillers désignés :
29

Conseillers en fonction :
29

Conseillers présents :
18

Conseillers absents :
11

Procurations :
10



Extrait du registre Du conseil municipal

Séance du mercredi 13 juillet 2022 à 18h00

Convocation du 7 juillet 2022

Sous la présidence de Monsieur Etienne WOLF, Maire

N° 051/07/2022

Présents :

Jean-Michel DELAYE, Nadine FIX, Bertrand GIRARD, Sylvie HANNS, Vincent HUCKEL, Codruta IONESCU, Anne IZACARD, Eric JEUCH, Pauline JUNG, Vincent JUNG, Valérie KRAUTH, Laurent LUMEN, Jean OBRECHT, Christine REYMANN, Jean-Daniel SCHELL, Sylvie SCHNEIDER, Olivier TERRIEN.

Excusés avec procuration :

Karine DIEMER donne procuration à Olivier TERRIEN
Muriel DUPONT donne procuration à Anne IZACARD
Daniel HUSSER donne procuration à Pauline JUNG
Claude JEGOUZO donne procuration à Vincent HUCKEL
Patricia KOLB donne procuration à Anne IZACARD
Catherine MOREL donne procuration à Jean OBRECHT
Ariane PITSILIS donne procuration à Pauline JUNG
Eric REINNER donne procuration à Etienne WOLF
Christophe WASSER donne procuration à Eric JEUCH
Thierry WOLFERSBERGER donne procuration à Eric JEUCH

Absent :

Baptiste MISCHLER

POINT N° 2

Titre

REAFFIRMATION DU PROJET D'AMENAGEMENT, SITUE 8 RUE BASSE A BRUMATH, ET OPPORTUNITE D'ACQUERIR UN IMMEUBLE BATI, PARCELLE CADASTREE SECTION 14 NUMERO 139, AFIN DE CONCRETISER LA REALISATION EFFECTIVE DE CE PROJET

Service référent

Direction de l'Aménagement et des Equipements

Rapporteur

Monsieur le Maire

Par une délibération en date du 7 décembre 2021, le Conseil Municipal de BRUMATH a approuvé le principe de recourir à la préemption pour développer une politique foncière en faveur du logement social et a autorisé Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour les préemptions en question.

L'exercice du droit de préemption pour un bien situé 8 rue Basse à Brumath constitue une première mise en œuvre de cette décision et s'inscrit dans les objectifs de la Commune pour l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU).

Au-delà de la problématique du logement aidé, le projet d'aménagement porté par le bailleur Habitat de l'III permettra également la rénovation et la préservation d'une maison ancienne du centre-ville de Brumath, dont la qualité architecturale et la possibilité de préservation au sein d'un projet d'aménagement ont pu être vérifiés par le CAUE 67.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2122-15 et L. 5211-9 ;

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

Vu l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (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 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales ;

Vu le courrier de Mme Josiane CHEVALIER, Préfète du Bas-Rhin, en date du 4 novembre 2020, faisant état au 1^{er} janvier 2019 d'un déficit de 573 logements sociaux par rapport au seuil de 20 % imposé par l'article 55 de la loi SRU sur la commune de BRUMATH et fixant un objectif quantitatif de production pour la période triennale 2020-2022 de 115 logements sociaux ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), approuvé en date du 17 décembre 2015, et notamment les objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi que les orientations en matière de développement d'habitat fixées par le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) ;

Vu la révision en cours du SCoTAN, et notamment les objectifs envisagés en matière de diversification de l'offre de logements par le PADD, ainsi que les orientations en matière de développement de l'habitat fixées par le DOO ;

Vu le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de la Communauté d'Agglomération de HAGUENAU (CAH), arrêté par délibération en date du 5 mai 2022, et notamment les objectifs envisagés par le Document d'orientations stratégiques et le Programme d'actions ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) de BRUMATH approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2012, modifié par délibérations les 25 janvier 2016, 05 septembre 2016, 07 février 2019, 12 novembre 2020 et 4 février 2021, mis à jour par arrêtés les 7 mai 2013, 30 novembre 2016, 22 novembre 2017 et 19 mars 2018, mis en compatibilité le 7 septembre 2018, et actuellement en cours de modification ;

Vu la délibération du Conseil municipal de BRUMATH en date du 23 janvier 2012, instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU sur son territoire ;

Vu la délibération du Conseil municipal de BRUMATH en date du 7 décembre 2021, approuvant le principe de recourir à la préemption pour développer une politique foncière en faveur du logement social et autorisant Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour les préemptions en question ;

Vu la délibération du Conseil municipal de BRUMATH en date du 7 décembre 2021, décidant de recourir à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF d'Alsace) pour l'exercice du droit de préemption urbain et à chaque fois qu'il en sera nécessaire ;

Vu les statuts du 31 décembre 2020 de l'EPF d'Alsace ;

Vu le règlement intérieur du 16 mars 2022 de l'EPF d'Alsace ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace n° 2021/164 du 15 décembre 2021 déléguant les droits de préemption et de priorité au Directeur ;

Vu la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) réceptionnée en mairie de BRUMATH le 4 mai 2022, notifiée par Maître Albert SALAVERT, notaire à BRUMATH, et portant sur un bien bâti et sa dépendance situés à BRUMATH, 8 rue Basse, figurant au cadastre sous section 14 numéro 139, d'une superficie totale de 5,25 ares, au prix de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,- €), auquel s'ajoutent les frais et les droits de l'acte ;

Vu la demande de la commune de BRUMATH à la CAH, en date du 9 juin 2022, de déléguer le droit de préemption à l'EPF d'Alsace pour le bien objet de la DIA susvisée ;

Vu la décision du Vice-Président de la CAH du 14 juin 2022 de subdéléguer le droit de préemption urbain à l'EPF d'Alsace pour la DIA susvisée reçue en mairie de BRUMATH en date du 4 mai 2022 ;

Vu le courriel du 29 juin 2022 émanant de la Division du Domaine rejetant la demande d'évaluation domaniale du bien objet du présent arrêté en raison de l'absence d'obligation réglementaire de consultation de ladite Division lorsqu'il s'agit d'une acquisition portant sur un bien dont la valeur vénale est inférieure à 180.000,00 € ;

Vu la demande de communication de documents, permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, transmise par l'EPF d'Alsace en date du 29 juin 2022 aux propriétaires et au notaire mentionnés dans la DIA susvisée ;

Vu les documents réceptionnés par l'EPF d'Alsace en date du 30 juin et du 1^{er} juillet 2022 ;

Considérant que la commune de BRUMATH 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 des programmes de logements locatifs sociaux qui font l'objet de prêts locatifs aidés ou de subventions de l'Etat, représentant 20% du nombre global de logements sur le territoire communal ;

Considérant qu'au regard des obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU, la commune présente au 1^{er} janvier 2021 un déficit de 568 logements locatifs aidés ;

Considérant que les obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU sont reprises et explicitées à l'échelle de la commune de BRUMATH, identifiée comme « pôle structurant » par le SCoTAN dans sa version actuellement en cours de révision ;

Considérant notamment les objectifs envisagés par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoTAN, actuellement en cours de révision, savoir « *répondre aux besoins des populations existantes et futures au plus près de leur expression territoriale* » en engageant une « *production nouvelle par mutations du bâti existant ou par densification du tissu urbain* » visant notamment à « *accroître l'offre de logements* », « *lutter contre la vacance des logements* », « *réhabiliter le parc de logements existant public ou privé* » et « *diversifier l'offre de logements* » ;

Considérant que les obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU sont également reprises et explicitées à l'échelle de la commune de BRUMATH par le PLHi de la CAH, arrêté par délibération en date du 5 mai 2022 pour la période 2022-2027, savoir un objectif de production annuel de 24 logements locatifs aidés neufs sur cette période pour tenter de rattraper progressivement le déficit actuel de la commune en matière d'offre locative aidée ;

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée tend à répondre aux objectifs du Programme d'actions du PLHi de la CAH, arrêté par délibération en date du 5 mai 2022 pour la période 2022-2027, savoir notamment « *maintenir un rythme de production suffisant pour maintenir les équilibres démographiques* », « *permettre une plus grande diversité de parcours résidentiels et répondre aux objectifs de rééquilibrage territoriaux* », « *permettre le portage et la constitution de réserves foncières* », « *remobiliser du foncier dans les centres urbains* », « *permettre aux jeunes ménages de se loger sur le territoire en proposant des logements abordables* » et « *permettre le développement d'une offre locative sociale dans l'habitat ancien* » ;

Considérant ainsi que l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée doit permettre à la commune de BRUMATH de programmer la réalisation d'une opération de logements comprenant des logements locatifs aidés, opération de nature à répondre aux obligations fixées par l'application de l'article 55 de la loi SRU en matière de logement locatifs aidés, et à mettre en œuvre la politique de l'habitat volontariste prônée par le SCoTAN et le PLHi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau pour combler le manque de logements locatifs aidés, et ainsi rééquilibrer leurs répartitions sur le territoire ;

Considérant par ailleurs que l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée doit grâce à l'opération envisagée, permettre à la commune de BRUMATH de sauvegarder et de mettre en valeur un bâti ancien, constitutif du patrimoine bâti traditionnel de la ville ;

Considérant que dans cette optique, la commune de BRUMATH a sollicité l'expertise du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement Alsace (CAUE Alsace) afin d'étudier les possibilités de réhabilitation et la reconversion du bien objet de la DIA ;

Considérant la note favorable rendue par le CAUE Alsace en date du 9 juin 2022 ;

Considérant qu'à la suite de cette note, la commune de BRUMATH a sollicité une étude de faisabilité auprès du bailleur social Habitat de l'III ;

Considérant les éléments d'analyse rendus par Habitat de l'III en date du 1^{er} juillet 2022 ;

Considérant par conséquent que le bien objet de la DIA susvisée présente un intérêt certain pour la commune dans la mesure où il est situé dans un secteur que la commune envisage de valoriser en y réalisant des opérations à vocation d'habitat et ainsi être en mesure de répondre à ses besoins en logements et plus particulièrement en logements locatifs aidés ;

Considérant que cette acquisition, eu égard à sa consistance et son ampleur, s'inscrit parfaitement dans les dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, à savoir la mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat par la création d'une réserve foncière qui permettra d'aménager ce secteur de la commune et de construire des logements locatifs aidés tout en préservant le patrimoine bâti local ;

Considérant que l'opération projetée, eu égard notamment aux caractéristiques du bien à acquérir et au coût prévisible, a un intérêt général suffisant compte tenu que la dimension du bien n'est pas excessive au regard du projet d'aménagement 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 ;

REAFFIRME

sa volonté de diversifier l'offre d'habitat et de maîtriser le foncier nécessaire à la création de logements locatifs aidés via l'intervention foncière de l'EPF d'Alsace ;

REAFFIRME

sa volonté de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune ;

EMET

un avis favorable sur l'opportunité pour la commune d'acquérir via l'EPF d'Alsace le bien bâti et sa dépendance situés à BRUMATH, sis 8 rue Basse, figurant au cadastre sous section 14 numéro 139, d'une superficie totale de 5,25 ares, au prix de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,- €), en vue d'y réaliser, par une maîtrise foncière publique, une opération de logements comprenant des logements locatifs aidés, tout en permettant la sauvegarde et la valorisation de la maison d'habitation existante ;

DEMANDE

en conséquence à Monsieur Etienne WOLF, Maire, d'engager toutes les démarches nécessaires pour permettre à la commune d'acquérir via l'EPF d'Alsace le bien visé supra, afin de répondre au projet réel ci-dessus énoncé poursuivi par la commune.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR : 28 voix (dont 10 procurations)

Extrait certifié conforme et exécutoire,

Le Maire,



Etienne WOLF

Accusé de réception en préfecture
067-216700674-20220713-051_07_2022-DE
Date de télétransmission : 20/07/2022
Date de réception préfecture : 20/07/2022



Extrait du registre Du conseil municipal

Séance du mercredi 13 juillet 2022 à 18h00

Convocation du 7 juillet 2022

Sous la présidence de Monsieur Etienne WOLF, Maire

N° 052/07/2022

Présents :

Jean-Michel DELAYE, Nadine FIX, Bertrand GIRARD, Sylvie HANNS, Vincent HUCKEL, Codruta IONESCU, Anne IZACARD, Eric JEUCH, Pauline JUNG, Vincent JUNG, Valérie KRAUTH, Laurent LUMEN, Jean OBRECHT, Christine REYMANN, Jean-Daniel SCHELL, Sylvie SCHNEIDER, Olivier TERRIEN.

Excusés avec procuration :

Karine DIEMER donne procuration à Olivier TERRIEN
Muriel DUPONT donne procuration à Anne IZACARD
Daniel HUSSER donne procuration à Pauline JUNG
Claude JEGOUZO donne procuration à Vincent HUCKEL
Patricia KOLB donne procuration à Anne IZACARD
Catherine MOREL donne procuration à Jean OBRECHT
Ariane PITSILIS donne procuration à Pauline JUNG
Eric REINNER donne procuration à Etienne WOLF
Christophe WASSER donne procuration à Eric JEUCH
Thierry WOLFERSBERGER donne procuration à Eric JEUCH

Absent :

Baptiste MISCHLER

POINT N° 3

Titre	RECOURS A L'EPF D'ALSACE : CONVENTIONS DE PORTAGE FONCIER ET DE MISE A DISPOSITION DU BIEN 8 RUE BASSE
Service référent	Direction de l'Aménagement et des Equipements
Rapporteur	Monsieur le Maire

Par une délibération en date du 7 décembre 2021, le Conseil Municipal de BRUMATH a décidé de recourir à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF d'Alsace) pour l'exercice du droit de préemption urbain et à chaque fois qu'il en sera nécessaire.

L'exercice du droit de préemption pour un bien situé 8 rue Basse à Brumath constitue une première mise œuvre de cette décision. L'accompagnement par l'EPF d'Alsace pour le portage de ce bien se traduit selon les modalités de deux conventions dont les projets sont annexés à la présente délibération :

- Une convention de portage valant promesse d'achat par la Commune pour une durée de 5 ans. En sus du prix d'acquisition du bien payable au terme (110 000 € hors frais d'acquisition), la convention définit également les modalités de remboursement annuel des frais de portage (1% de la valeur du bien en stock) et des frais de gestion ;

- Une convention de mise à disposition du bien pour usage ou occupation permettant à la Commune de prendre possession du bien et d'en faire usage notamment dans le cadre des recherches et études nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

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

VU le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace du 16 mars 2022 portant notamment sur les modalités de portage foncier, de rachat du bien et des modalités financières ;

VU les statuts du 31 décembre 2020 de l'EPF d'Alsace ;

VU le courriel de sollicitation adressé par la commune de BRUMATH à l'EPF d'ALSACE le 9 juin 2022 ;

DEMANDE

à l'EPF d'Alsace d'acquérir et de porter le bien situé à BRUMATH (Bas-Rhin), 8 rue Basse, figurant au cadastre sous section 14 numéro 139, d'une superficie totale de 00 ha 05 a 25 ca, consistant en une ancienne maison d'habitation et sa dépendance, en vue d'y réaliser, par une maîtrise foncière publique, une opération de logements comprenant des logements locatifs aidés, tout en permettant la sauvegarde et la valorisation de la maison existante ;

APPROUVE

les dispositions des projets de convention de portage foncier et de mise à disposition du bien annexés à la présente délibération et autorise Monsieur Etienne WOLF, Maire de BRUMATH, à signer lesdites conventions nécessaires à l'application de la présente délibération, sous réserve d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace en ce sens.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR : 28 voix (dont 10 procurations)

Extrait certifié conforme et exécutoire,



Le Maire,

Etienne WOLF

Accusé de réception en préfecture
067-216700674-20220713-052_07_2022-DE
Date de télétransmission : 20/07/2022
Date de réception préfecture : 20/07/2022