

PROCÈS VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DE BRUMATH

18^{ème} séance de la mandature 2020-2026

Ayant eu lieu

Le mercredi 13 juillet 2022 à 18H00

Salle du Conseil – Maison de la Communauté

Sont présents à l'ouverture de la séance, sous la Présidence de Monsieur Etienne WOLF, Maire

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 :

Baptiste MISCHLER

Arrivent en cours de séance :

Vincent JUNG
Laurent LUMEN
Jean OBRECHT

Monsieur le Maire salue l'assemblée ainsi que la Presse et remercie les élus pour leur présence.

L'ordre du jour est adopté comme suit :

1. Désignation du secrétaire de séance
2. Réaffirmation du projet d'aménagement situé 8 rue Basse à Brumath et opportunité d'acquérir un immeuble bâti, parcelle cadastrée section 14 numéro 139, afin de concrétiser la réalisation effective de ce projet
3. Recours à l'EPF d'Alsace : conventions de portage foncier et de mise à disposition du bien 8 rue Basse
4. Divers et communications

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.

Discussion :

Monsieur le Maire indique qu'au vu du sujet, Emilien METTLER sera le secrétaire de cette séance. Il précise, pour ceux qui ne le connaissent pas, qu'il est le nouveau responsable urbanisme, brumathois d'origine. Il connaît donc beaucoup Brumath et sait de quoi il parle. Il accompagne les élus dans la réflexion à mener sur l'habitat en général.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

DESIGNE

Monsieur Emilien METTLER secrétaire de séance à l'unanimité.

POUR : 24 voix (dont 9 procurations)

POINT N° 2

Titre	REAFFIRMATION DU PROJET D'AMENAGEMENT, SITUE 8 RUE BASSE A BRUMATH, ET OPPORTUNITE D'ACQUERIR UN IMMEUBLE BÂTI, 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.

Discussion :

Olivier TERRIEN connaît bien ce quartier puisqu'il y habite et voit tout à fait l'endroit dont il est question. Il souhaite savoir quelle est la nature du projet, combien de logements sont prévus, si ce projet mettra en péril la mobilité dans ce quartier ancien de Brumath qui pourrait être valorisé. Il rappelle que la synagogue et de vieilles demeures sont à proximité.

Monsieur le Maire indique que la Municipalité a eu connaissance de la vente de ce terrain suite à la réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner en Mairie. Au vu de l'emplacement et de la préservation du patrimoine alsacien, les élus se sont alors questionnés sur la possibilité de préempter. Le but premier était de pouvoir exploiter l'endroit en enlevant la maison alsacienne.

C'est dans ce cadre que les élus se sont mis en rapport avec Habitat de l'III, bailleur prioritaire de la Ville, en lui demandant si la création d'un projet en intégrant quelques logements aidés tout en pouvant préserver la maison alsacienne était possible. La réponse de HDI était favorable. Il précise que c'est la Ville qui préempte mais que c'est l'EPF (Etablissement Public Foncier) qui prend en charge financièrement donc cela ne lui coûte

rien pour l'instant. L'ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique) interviendra aussi par la suite pour voir ce qu'il sera possible de réaliser sur ce terrain. Monsieur le Maire rappelle qu'au vu des coûts actuels, le bailleur doit faire en sorte que son entreprise soit rentable. Il n'est pas possible à l'heure actuelle de demander à un bailleur de faire un projet où il sera déficitaire.

Il faut que les élus se prononcent quant à l'opportunité de préempter à cet endroit pour du logement aidé. L'idée est de prendre la main sur cette maison alsacienne qui sera à rénover, qui sera exploitée pour pouvoir la préserver. Il ajoute qu'au regard de l'emplacement de la maison, un accès, inexistant aujourd'hui par la rue Sandgarten, sera possible pour faciliter les problématiques de circulation et de stationnement dans ce quartier.

Laurent LUMEN alerte sur le risque et le danger au niveau du stationnement, de la masse de voitures créée par les collectifs surtout dans ces rues qui sont déjà très chargées. Il demande si le projet prendra en compte cet aspect et ne se limitera pas simplement à la réglementation dans un secteur où il n'y a pas assez de places de stationnement.

Monsieur le Maire considère qu'il n'est pas possible de rester derrière la problématique du stationnement qui est connue de tous aujourd'hui. Il y a des logements aidés à fournir, il faut trouver des solutions. Pour du logement aidé, ce qui est obligatoire, c'est une place de parking par logement.

Pour Laurent LUMEN se limiter à cette obligation est un problème parce que les foyers ont au minimum deux voitures actuellement.

Monsieur le Maire indique qu'il y a quelques années, la Ville a acheté une propriété un peu plus loin pour créer un parking. Aujourd'hui, il y a des gens qui auraient de la place dans leur cour mais qui garent systématiquement leur véhicule sur ce parking par facilité. Il conviendra peut-être de revoir la réglementation dans la rue et faire des stationnements tracés au sol ou mettre en zone bleue le parking en question pour qu'en journée il soit libéré.

Laurent LUMEN déclare qu'il y a partout de l'incivilité, dans toutes les rues. Lorsqu'il se promène, c'est l'horreur totale dans ce qu'il voit. Il faudrait avoir le carnet de verbalisation sur soi.

Monsieur le Maire indique que lors de la tenue des bureaux de vote aux dernières élections, il a présidé celui de la nouvelle crèche dans la ZAC de la Scierie. Son intention était d'aller à la rencontre des habitants du quartier. A la question de savoir comment cela se passait dans leur quartier, les habitants répondaient qu'ils étaient très contents sauf pour le stationnement. Il faut cependant savoir que les deux tiers des places dans les sous-sols des immeubles sont vides. Cela doit interpeller les élus. Il se demande si les parkings qui seront créés dans cette ZAC à l'arrière de la voie SNCF y changeront quelque chose. Il répète qu'il n'est pas possible de se limiter au problème du stationnement et de ne plus faire de projet à cause de cela. L'obligation au niveau du logement aidé coûtera très cher à la Ville ; elle paie aujourd'hui 120 000,- € de pénalités qui peuvent être multipliés par cinq si l'Etat constate qu'elle ne fournit pas d'efforts pour développer le logement aidé. Dans le cas où la Ville est carencée, le Préfet peut prendre la main et décider à la place des élus. Il faut trouver un équilibre.

Laurent LUMEN souscrit aux propos de Monsieur le Maire en ajoutant qu'il ne faut pas se limiter simplement au texte.

Monsieur le Maire est tout à fait d'accord avec Laurent LUMEN mais indique qu'il faut que le promoteur et le bailleur s'en sortent par rapport à l'acquisition, aux travaux à faire, aux obligations et aux coûts actuels de la construction.

Laurent LUMEN le concède mais déclare qu'un bailleur social est peut-être plus à même de comprendre la société et la vie des gens qu'un bailleur qui veut faire de l'argent.

Jean-Daniel SCHELL estime le projet intéressant pour deux raisons. D'une part, la préservation d'une maison alsacienne, ce qui veut dire que la Ville évite qu'un opérateur privé décide de tout raser pour faire un collectif. D'autre part, la taille du projet. Tout en comprenant la problématique du stationnement, il déclare que sur cette surface il n'y aura pas huit logements. Cette problématique ne devrait donc pas être une priorité. Ce devrait être celles de la préservation d'une maison alsacienne et de la possibilité de la réalisation de logements aidés.

Concernant le stationnement, si effectivement les augmentations des frais de carburant continuent à l'allure actuelle, il y aura peut-être moins de familles avec deux ou trois véhicules et elles commenceront peut-être à se poser les bonnes questions.

Ce qui interpelle Jean OBRECHT et son groupe concernant ce point, c'est la question qui intéresse tout le monde et qu'il convient de savoir avant de prendre des décisions, à savoir la nature du projet. Evidemment, il faut d'abord acheter et ensuite transférer au bailleur donc on a du mal à la connaître. Néanmoins, il faut retenir deux choses ; la question de la préservation de la maison alsacienne, on peut l'entendre au niveau du patrimoine, mais plus important que cette préservation, c'est plutôt la typologie urbaine du quartier qu'il faut préserver.

Jean OBRECHT souligne que cette maison alsacienne a des qualités mais précise que celle-ci particulièrement a aussi quelques défauts, notamment son état d'usure. Un travail de fond est à faire dans la réflexion de cette maison. Dans la typologie du quartier, ce qui est assez étonnant, c'est la maison alsacienne dont on parle comme un objet extraordinaire. En réalité, c'est de l'habitat social parce que dans ce quartier, historiquement, c'était un quartier où aujourd'hui on peut trouver des gens qui relevaient de l'habitat social. Il est donc étonnant de se dire que la Ville la rachètera pour faire du social alors que c'était déjà un quartier qui était un peu dans cette typologie. Ce n'est pas un jugement de valeur mais une réalité. C'est un quartier très ouvrier, très populaire, avec des gens qui relèvent de l'habitat social dans leur niveau de revenu. C'est un constat factuel. Il précise que 55 % de la population relevait de l'habitat social. Ce chiffre est intéressant à analyser, sans jugement de valeur, et se dire qu'il y a des typologies qui existent et correspondent à certains types de vie, à certaines manières d'être et qui ont une histoire. C'est cette histoire qui lui semble importante.

Jean OBRECHT souligne que ce qui inquiète toujours un peu dans ce genre de projet ce sont les critères de rentabilité. Il faut que ce soit rentable pour le bailleur social. Il se demande si ce projet est possible dans les conditions souhaitées. Là est la vraie question parce que Laurent LUMEN l'a rappelé aussi, effectivement, si l'on va vers de la rentabilité, cela veut dire un certain nombre de logements minimum sur cette parcelle pour pouvoir rentabiliser le foncier qui est cher à Brumath, comme cela a déjà été précisé. Rentabiliser le foncier c'est aussi faire du logement et il considère que la question posée sur la ZAC de la Scierie, est une vraie question sur l'utilisation qui en est faite et sur la proposition faite pour le logement, même si cela peut être considéré comme de la philosophie de l'habitat. Cette maison alsacienne, c'était un habitat qui va être remplacé par du logement. Il considère que le logement est un produit au même titre que la voiture, qui est pensée exactement comme n'importe quel produit de consommation tandis que l'habitat c'est autre chose.

L'habitat, c'est à la fois le lieu dans lequel on vit mais c'est aussi toutes les petites choses qui vont autour et la typologie du quartier montre bien si on regarde cette parcelle, qu'il y avait la maison d'habitation ainsi qu'une dépendance derrière qui était une dépendance de service, avec le hangar (schoopf), là où était gardé les choses un peu précieuses et cette grange qui permettait d'avoir aussi tout une multitude de choses qui participaient à la vie, parfois à la survie de ces populations.

En cas de transformation uniquement en habitat, il y aura du logement avec une certaine superficie, à savoir des deux pièces, trois pièces, éventuellement une petite maison. Ce qui va se produire, et c'est la crainte à laquelle il faudrait être attentif, c'est ce qui s'est produit à la ZAC : il y aura des logements qui sont pour certains très bien, très qualitatifs pour d'autres peut-être un peu moins bien orientés, mais globalement ce sont de beaux logements. Il manque cependant cette dimension supplémentaire au logement, ce que les Allemands appellent la pièce complémentaire qui sert de rangement et à d'autres usages, qui permet d'avoir en fait un lieu de vie, plus qu'un lieu où on vient juste dormir le soir. Jean OBRECHT indique que c'est la question centrale pour lui, dans ce quartier-là notamment, qui était un quartier vivant.

Jean OBRECHT considère la question d'Olivier TERRIEN sur la typologie du projet importante. Il pense qu'il faudrait la garder, même si dans l'absolu, la décision de la Ville de préempter est une bonne décision. En effet, préempter pour ne pas laisser un promoteur comme STRADIM par exemple, qui, comme beaucoup d'autres promoteurs, construit au maximum des possibilités et néglige toutes les capacités derrière d'utilisation d'un quartier entier, d'un îlot, parce que là c'est un ensemble particulier puisque vous avez parlé de patrimoine. Il rappelle que les Amis du Patrimoine brumathois, lors de leur inventaire, avaient aussi fait une présentation de cette typologie de quartier avec une chose assez remarquable sur la dimension urbaine plus que sur la dimension matérielle de chaque élément bâti. Il ajoute que sans dire pour autant que carte blanche est donnée car son groupe et lui veilleront sur le projet, il perçoit que la démarche est plutôt dans une logique de confier le projet à un bailleur social qui souvent fait des choses de manière un peu plus approfondie, plus réfléchie, qui a un temps d'amortissement et de retour sur investissement beaucoup plus long, ce qui lui permet aussi d'aller peut-être parfois plus loin dans les projets. Les élus du groupe « Mieux Vivre Brumath » souhaitent vraiment que soient prises en compte les deux remarques formulées. La première sur la typologie du projet, à savoir quel type

de projet est envisagé par Habitat de l'III et que ce soit un projet plutôt proche de la typologie existante. La seconde rappelée par Laurent LUMEN, même si elle est redondante et que le règlement limite les choses, qui est celle du stationnement. C'est une question qu'il faut quand même anticiper fortement parce que si on se contente de la dimension réglementaire, une place par logement aidé, le risque est de se retrouver très rapidement dans des petites rues anciennes avec une surcharge de véhicules. Il y a peut-être un accompagnement à faire, puisque Jean-Daniel SCHELL le disait lui-même, pour que les gens aient moins de voitures et d'autres moyens de déplacement. Il y a peut-être aussi une réflexion à mener puisqu'à partir du moment où la Ville s'engage dans ce projet, et qu'il est peut-être possible d'aller dans cette direction, c'est-à-dire de préciser aux résidents qui choisiront ce type de logement d'accepter de n'avoir qu'une seule voiture et que la Ville les aidera pour disposer d'autres moyens de déplacement, notamment des moyens de déplacement à assistance électrique. Il cite comme référence le quartier de Fribourg.

Monsieur le Maire indique que Fribourg est en train de revenir aussi sur un certain nombre de décisions prises à un certain moment concernant l'habitat. La Ville pensait être en avance et tout le monde les adorait et les encensait. Aujourd'hui, cette ville fait marche arrière sur beaucoup de choses en raison du vivre ensemble.

Jean-Michel DELAYE lit dans la délibération que « le 4 novembre 2020, la Préfète a fait état au 1^{er} janvier 2019 d'un déficit de 573 logements sociaux fixant un objectif quantitatif de production pour la période triennale 2020-2022 de 115 logements sociaux. » Cela signifie que fin 2022, il faudra donc avoir produit 115 logements sociaux. Il ajoute, s'il a bien compris que pendant la période du COVID cinq logements aidés ont été construits. Il souhaite savoir où en est la Ville quant à cette production triennale pour ne pas être davantage pénalisée.

Monsieur le Maire répond à sa question en indiquant que les logements aidés de la Scierie ne sont pas encore pris en compte dans le nombre de logements aidés existants. Une partie de ces logements sera intégrée dans le quota demandé. Il rappelle, par ailleurs, que la Ville a pris la décision de vendre un terrain municipal à Habitat de l'III sur la route de Weitbruch, route des Romains. Il avait été demandé à Habitat de l'III que tous ces projets puissent rentrer dans la loi SRU pour qu'au fur et à mesure puisse être résolu le problème qui se pose pour la Ville.

Il ajoute que cela mettra encore un peu de temps. D'un côté, il y a la loi SRU avec ses contraintes et de l'autre côté, il est demandé à la Ville de densifier, de préserver le maximum de terre agricole mais aujourd'hui on est contraint et il faut trouver des solutions. Il dit pouvoir entendre toute la prose de Monsieur OBRECHT, mais à un certain moment, il faut avoir des choses concrètes à proposer.

Le parking n'est pas le seul obstacle, il y en a d'autres, d'autant plus qu'il s'agit du vieux Brumath, comme la circulation etc. La commission d'urbanisme doit y travailler et être force de propositions pour ce genre de problématique quartier par quartier parce que ce qui est vrai rue Basse ne l'est pas obligatoirement rue des Jardiniers.

Les élus ne peuvent pas proposer un projet élaboré parce que la DIA les contraint à se décider rapidement sur l'acquisition ou non du bien puisqu'il faut y répondre dans un délai de deux mois. Entre temps, il faut trouver un bailleur qui fasse son analyse et qui accepte le bien à ce prix pour ensuite pouvoir présenter un projet dans un second temps.

Olivier TERRIEN rappelle, comme précisé la dernière fois, être conscient des contraintes en termes de de construction de logements aidés, mais il faut favoriser le vivre ensemble.

Il insiste sur la nécessité que le projet doit être rentable, mais aussi vivable, à la fois pour les gens qui vont y habiter que pour le quartier à forte densité de maisons et de véhicules. Il ajoute que le soir dans la rue principale il y a des véhicules quasiment de chaque côté. Il est très difficile parfois de s'y déplacer, sans compter les gens qui sont à pied et à vélo.

Le présent projet est de petite taille mais c'est pour cela que, comme vous l'avez rappelé, il faut vraiment analyser au cas par cas et veiller à ce que cela reste vivable pour tout le monde, autant que possible.

Monsieur le Maire souligne que cela montre quand même que dans le vieux Brumath, soit 50 ans en arrière, les maisons étaient construites les unes contre les autres. Aujourd'hui, cela interpelle en raison de l'habitude du pavillonnaire et l'on pense qu'il faut continuer ainsi. Or, aujourd'hui la contrainte, ce qui est imposé au niveau législatif, c'est d'aller dans un autre sens, c'est-à-dire de densifier, de préserver les terrains agricoles. Il faut donc trouver les solutions quartier par quartier.

Olivier TERRIEN souligne qu'à l'époque il n'y avait pas de voitures.

Maire le Maire précise qu'il y en avait moins.

Jean-Michel DELAYE rappelle que le Préfet a quand même fixé à la Ville pour objectif de réaliser 115 logements au 31 décembre 2022.

Monsieur le Maire indique que tant que cet objectif ne sera pas atteint, la Ville aura à payer une amende. En effet, aussi longtemps que les 560 logements demandés ne seront pas résorbés, la Ville en sera redevable chaque année.

Jean-Daniel SCHELL précise que l'amende est calculée sur le nombre de logements manquants en globalité et il y a des objectifs triennaux fixés pour que la commune montre sa bonne foi aux services de l'État. Il faut que tous les trois ans, soit constaté un progrès dans le nombre de logements aidés supplémentaires pour que les services de l'État puissent voir que la commune est effectivement dans la bonne direction sinon il y a, comme l'a souligné Monsieur le Maire, le risque de carence et qui dit carence dit coup de massue. Cependant, même en ayant atteint les objectifs triennaux, la Ville ne sera pas dispensée de la cotisation de la loi SRU. Celle-ci est maintenue tant que le nombre de logements manquants reste. Les pénalités diminueront un petit peu quand le nombre de logements manquants diminuera.

Monsieur le Maire ajoute qu'il faut rattraper le manque de logements grâce aux nouveaux projets. Il faut avoir 20 % de logements aidés pour un projet de plus de douze logements. Cela demande un gros effort à fournir, ce qui n'est pas aussi simple que cela. Il précise que chaque année, avec les services de l'État, une réunion de travail a lieu pour faire un point sur ce qui est réalisé et pour qu'ils puissent se rendre compte de l'effort fourni par la Ville.

Jean OBRECHT demande si, quand le logement aidé peut être un logement en accession, il compte encore comme un logement aidé une fois vendu.

Monsieur le Maire répond que dès lors que le bien est vendu il n'est plus considéré comme un logement aidé. Il précise qu'il existe une multitude de formules permettant l'accession à la propriété comme le Bail Réel Solidaire (BRS) et différentes autres possibilités. Il dit que ce serait bien de faire le point avec un bailleur qui puisse expliquer aux conseillers tout ce qui existe actuellement sur le marché. Il indique que l'OFSA (Organisme Foncier Solidaire d'Alsace) a été créé pour permettre d'avoir des logements accessibles mais qui ne peuvent être revendus que sous certaines conditions. Une analyse est actuellement en cours avec les bailleurs pour faire en sorte que le maximum de projets en cours puisse rentrer dans la loi SRU mais également pour accompagner la collectivité dans la résolution de cette problématique.

Aucune remarque n'étant soulevée, Monsieur le Maire procède à la lecture du projet de délibération.

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.

Monsieur le Maire soumet le projet de délibération aux voix.

LE PROJET DE DELIBERATION EST ADOPTE A L'UNANIMITE

POUR : 28 voix (dont 10 procurations)

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.

Discussion :

Aucune question n'étant posée, Monsieur le Maire procède à la lecture du projet de délibération.

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.

Monsieur le Maire soumet le projet de délibération aux voix.

LE PROJET DE DELIBERATION EST ADOPTE A L'UNANIMITE

POUR : 28 voix (dont 10 procurations)




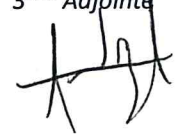
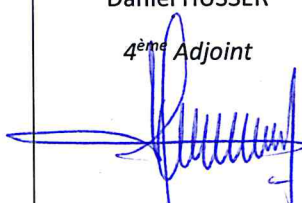
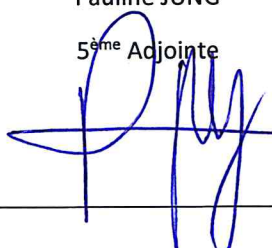
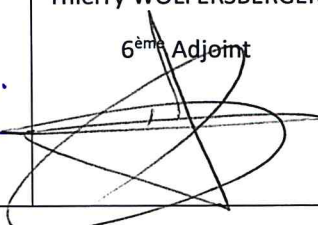

Monsieur le Maire pense que ce Conseil municipal était nécessaire au vu de toutes les questions qui ont été posées, toutes les problématiques que la Ville rencontre et qui sont différentes de quartier en quartier. Il rappelle aussi que la Commission d'Urbanisme peut faire ce travail en amont afin d'étudier les solutions possibles et de les proposer à l'assemblée pour pouvoir aller dans la bonne direction et que des réponses puissent être apportées aux attentes non seulement locales, mais aussi nationales puisqu'il faut répondre à la loi SRU.

Il remercie les conseillers présents et leur donne rendez-vous dans la Cour du Château pour la partie officielle de la fête nationale.

Il clôt la séance en souhaitant de bonnes vacances d'été aux élus et remercie la Presse d'avoir été présente.

Suivent les signatures :

Le Maire et les Adjointes :

Etienne WOLF Maire 	Sylvie HANNS 1 ^{ère} Adjointe 	Jean-Daniel SCHELL 2 ^{ème} Adjoint 	Anne IZACARD 3 ^{ème} Adjointe 
Daniel HUSSER 4 ^{ème} Adjoint 	Pauline JUNG 5 ^{ème} Adjointe 	Thierry WOLFERSBERGER 6 ^{ème} Adjoint 	Ariane PSITILIS 7 ^{ème} Adjointe absente excusée
Éric JEUCH 8 ^{ème} Adjoint 			

Les Conseillers Municipaux (par ordre alphabétique) :

Jean-Michel DELAYE 	Karine DIEMER 	Muriel DUPONT absente excusée	Nadine FIX absente excusée
Bertrand GIRARD 	Vincent HUCKEL absent excusé	Codruta IONESCU-ION 	Claude JEGOUZO 
Vincent JUNG 	Patricia KOLB 	Valérie KRAUTH 	Laurent LUMEN 
Baptiste MISCHLER 	Catherine MOREL 	Jean OBRECHT 	Éric REINNER 
Christine REYMANN 	Sylvie SCHNEIDER 	Olivier TERRIEN 	Christophe WASSER 