

**PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 29 août 2023

JEE/JK

DATE DE LA CONVOCATION : 23 août 2023
NOMBRE DE CONSEILLERS ELUS : 27
NOMBRE DE CONSEILLERS EN FONCTION : 27
NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS : 18
NOMBRE DE CONSEILLERS REPRÉSENTÉS : 7
NOMBRE DE CONSEILLERS EXCUSÉS : 2

Séance présidée par Mme Marie-Madeleine STIMPL, 1^{ère} Adjointe au Maire.

Présents : Mme Marie-Madeleine STIMPL, M. André HABY, M. Francis NEUMANN, Mme Anne-Marie BLANCHARD, M. Olivier KELLER, M. Michel GUERY, Mme Audrey WEINZAEPFLEN, Mme Véronique WEISS, Mme Dominique REIN, Mme Isabelle KEHR, M. Bruno TSCHANN, M. Olivier NOACCO, Mme Aurélie VERLES, Mme Ingrid NESME, M. Richard WALSPECK, Mme Béatrice RIESTERER, Mme Stéphanie SCHMITT, et M. Valentin CIRILLO.

Ont donné procuration de vote :

M. Gilbert FUCHS à Mme Marie-Madeleine STIMPL
Mme Marie-Renée BERTSCH à Mme Anne-Marie BLANCHARD
Mme Bernadette TROETSCHLER à Mme Véronique WEISS
M. Denis HERZOG à Mme Dominique REIN
M. Guillaume PILLAUD à Mme Aurélie VERLES
Mme Xavière LUTIN à M. Valentin CIRILLO
Mme Sabine KREBER à Mme Stéphanie SCHMITT

Excusés :

M. Filipe MARQUES
M. Yves SONDENECKER

Monsieur le Maire salue l'ensemble des présents.

L'assemblée aborde l'ordre du jour suivant :

1. Nomination du secrétaire de séance ;
2. Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 27 juillet 2023 ;
3. Approbation des rapports de commission ;
URBANISME/FINANCES
4. Acquisition d'un bien sis 141 rue de la Délivrance ;

1. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SEANCE.

Conformément aux dispositions des articles L.2541-6 et L.2541-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal doit désigner son secrétaire lors de chacune de ses séances et le Maire peut prescrire que les agents de la commune assistent aux séances.

Le Conseil Municipal DÉCIDE À L'UNANIMITÉ :

- **De nommer** M. Jean-Eudes ENGLER aux fonctions de secrétaire de séance du conseil municipal.

2. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUILLET 2023.

Ce procès-verbal est approuvé à l'unanimité des présents et signé séance tenante.

3. ACQUISITION D'UN BIEN SIS 141 RUE DE LA DÉLIVRANCE.

La commune de Habsheim travaille depuis plusieurs années afin de résorber son retard en matière de logements locatifs sociaux (LLS) en lien avec les bailleurs et les services de l'Etat. Cette politique volontariste a permis de remplir les objectifs du Contrat de Mixité Sociale 2020-2023 et même de le dépasser. Ainsi, Habsheim est sortie de la carence et a vu le retour de son droit de préemption urbain et sa pénalité réduite de moitié, mais étant de 62 691,98 € par an.

La Commune étant très peu propriétaire de foncier, il est nécessaire de juger chaque vente de terrain pour apprécier l'opportunité d'y construire des logements, notamment aidés.

Dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) reçue le 05 juillet 2023, adressée par Maître Isabelle TINCHANT-MERLI, notaire à Rixheim, en vue de la cession d'une propriété sise, 141 rue de la Délivrance terrain cadastré Section 23 n°107 appartenant aux Consorts MUNCH et HERMANN pour une superficie de 16,01 ares, la commune peut exercer son droit de préemption urbain et acquérir le bien aux prix et conditions fixées dans la DIA pour réaliser un projet rentrant dans ses attributions.

Il résulte de l'étude de faisabilité du 22 août 2023 qu'il est possible de réaliser sur la parcelle trois immeubles d'une douzaine de logements au total dont une partie sera dédiée à des LLS. Le nombre de places de stationnement devra être égal à minimum deux places par logements.

Exercer le droit de préemption pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section 23 n°107 permettrait donc de réaliser un programme mixte de logements locatifs sociaux et d'acquisition permettant aux ménages au-dessus des plafonds d'accession au parc social d'acquérir un bien à Habsheim et maintenir la mixité sociale dans tous les quartiers habsheimois.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L213-1 et suivants et R213-1 et suivants ;

VU les délibérations du Conseil Municipal du 26 novembre 1987 et 25 mai 1989 instituant le droit de préemption urbain, modifiée par délibération du conseil municipal du 15 février 2018 en ce qui concerne son champ d'application ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 15 février 2018, définissant un périmètre destiné à répondre aux besoins et objectifs assignés à la commune en matière de logements sociaux et de mixité sociale ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) reçue le 05 juillet 2023 adressée par Maître Isabelle TINCHANT-MERLI notaire à Rixheim, en vue de la cession d'une propriété sise, 141 rue de la Délivrance terrain cadastré Section 23 n°107 appartenant aux Consorts MUNCH et HERMANN pour une superficie de 16,01 ares ;

VU l'estimation du service des Domaines en date du 27 juillet 2023 à 345 000€ ;

VU l'étude de faisabilité de projet en date du 22 août 2023 ;

Considérant l'exposé de l'Adjointe au Maire ;

Considérant l'intérêt d'acquérir la parcelle cadastrée section 23 n° 107 en vue de réaliser un programme mixte de logements sociaux et d'acquisition ;

Considérant que la délibération du conseil municipal 10 juin 2020 délègue au maire l'exercice du droit de préemption urbain jusqu'à 200 000 € ;

Considérant qu'il appartient en conséquence au conseil municipal d'exercer le droit de préemption urbain pour préempter la parcelle cadastrée section 23 n°107 dont l'estimation est supérieure à 200 000 €.

Le Conseil Municipal DÉCIDE AVEC 24 VOIX POUR ET 1 VOIX CONTRE (Mme Béatrice RIESTERER) :

- **D'exercer** le droit de préemption urbain et d'acquérir aux prix et conditions proposés la propriété sise 141 rue de la Délivrance, cadastrée Section 23 n°107 appartenant aux Consorts MUNCH et HERMANN d'une superficie de 16,01 ares pour un montant de 330 000 € hors frais d'acte ;
- **De dire** que la préemption est exercée pour permettre la réalisation d'un programme de construction de logements locatifs sociaux et en accession en cohérence avec la délibération du 15 février 2018 et l'étude de faisabilité du 22 août 2023 ;
- **De dire** qu'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, conformément à l'article R.213-12 du code de l'urbanisme ;
- **De dire** que le prix d'acquisition sera payé dans les quatre mois qui suivent la présente décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou sa représentant Mme Marie-Madeleine STIMPL, Première Adjointe au Maire à signer tout document et acte afférent à cette acquisition ;
- **De dire** que les crédits nécessaires pour cette acquisition sont prévus au Budget Primitif 2023.

Mme RIESTERER demande si la maison actuelle sera détruite et qui a déterminé le montant de la vente.

Mme STIMPL répond que oui la maison sera détruite. Le montant de 330 000€ est celui convenu entre le vendeur et l'acquéreur initial, montant validé par le service d'évaluation de la Direction Générale des Finances Publiques.

Mme RIESTERER explique qu'aujourd'hui il s'agit d'un quartier calme et que ce projet de mettre 3 bâtiments va poser des problèmes de stationnement, circulation, etc.

Mme STIMPL répond que ce n'est qu'une étude, rien n'est figé, des discussions auront lieu avec plusieurs bailleurs sociaux pour déterminer la meilleure configuration. Concernant le stationnement, 2 par logements seront exigés et un parking souterrain pourra être envisagé. Un sens de circulation pourra être créé pour limiter les afflux de circulation dans la rue des Merles et celle de la Délivrance.

M. KELLER demande quelle est la largeur de la parcelle.

M. HABY répond qu'elle est de 18m.

Mme STIMPL souhaite préciser que cette acquisition par voie de préemption est nécessaire pour poursuivre l'effort de la commune en matière de création de logements aidés et ne pas retomber en carence avec perte du droit de préemption au profit du Préfet qui peut alors imposer des projets disproportionnés et sans tenir compte de la réalité du terrain, bien connue des élus.

En réponse à Mme RIESTERER qui s'inquiète de la dénaturation du quartier par ces futures constructions, M. NEUMANN souhaite préciser que les dernières réalisations sont réussies et s'intègrent bien au tissu urbain habsheimois, ni trop haut, ni trop large. Il ajoute qu'il revient aux élus de donner un cahier des charges afin d'avoir une bonne intégration paysagère mais aussi des futurs résidents.

Mme RIESTERER demande si le réseau d'assainissement est suffisant.

Mme STIMPL répond que le collecteur principal passe par la rue de la Délivrance donc il n'y a pas de difficulté sur ce point. De plus, l'eau pluviale devra être infiltrée sur la parcelle et une réflexion autour de sa réutilisation pourra être menée avec le bailleur retenu.

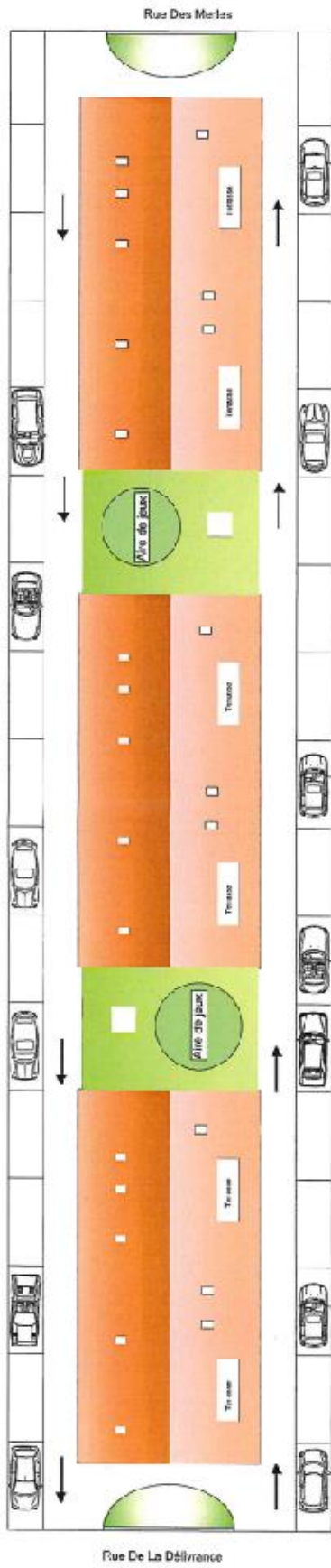
Concernant l'augmentation de la population, M. NEUMANN estime que ce n'est pas un problème si on l'accompagne de façon intelligente.

M. CIRILLO demande quel est le pourcentage actuel de logements aidés et combien il en manque.

Mme STIMPL répond qu'au 1^{er} janvier 2023 il y a 262 logements aidés soit 11,27% des résidences principales ce qui représente un déficit de 203 logements aidés. Toutefois, des logements dont le permis de construire a été validé et l'agrément délivré n'ont pas encore été livrés (ils le seront d'ici 2025) et les logements comptabilisés sont ceux livrés.

M. CIRILLO demande pourquoi sur la douzaine de logements prévus seule une partie sera en LLS et pas l'ensemble ?

Mme STIMPL répond que la volonté de la Municipalité est d'avoir une mixité sociale complète : dans la commune, dans le quartier et dans chaque ensemble. De plus, sur la partie sociale, il y a aura des PLAI, PLUS et PLS qui ont des plafonds de ressources différents. La répartition exacte n'est pas encore figée et se fera en concertation avec le bailleur.



Fin de la réunion à 19h38

<p style="text-align: center;">TABLEAU DES SIGNATURES pour l'approbation du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de la commune de HABSHEIM de la séance du 29 août 2023</p>

Ordre du jour :

1. Nomination du secrétaire de séance ;
2. Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 27 juillet 2023 ;
3. Approbation des rapports de commission ;
URBANISME/FINANCES
4. Acquisition d'un bien sis 141 rue de la Délivrance ;

TABLEAU DES SIGNATURES pour l'approbation du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de la commune de HABSHEIM de la séance du 29 août 2023			
Nom et prénom	Qualité	Signature	Procuration
FUCHS Gilbert	Maire		A donné procuration à Marie-Madeleine STIMPL
STIMPL Marie-Madeleine	Adjointe au maire		
HABY André	Adjoint au maire		
BERTSCH Marie-Renée	Adjointe au maire		A donné procuration à Anne-Marie BLANCHARD
NEUMANN Francis	Adjoint au maire		
BLANCHARD Anne-Marie	Adjointe au maire		
KELLER Olivier	Adjoint au maire		
GUERY Michel	Adjoint au maire		
WEINZAEPFLEN Audrey	Conseillère municipale déléguée		
WEISS Véronique	Conseillère municipale déléguée		
MARQUES Filipe	Conseiller municipal délégué	Excusé	
REIN Dominique	Conseillère municipale déléguée		
TROETSCHLER Bernadette	Conseillère municipale		A donné procuration à Véronique WEISS
HERZOG Denis	Conseiller municipal		A donné procuration à Dominique REIN
KEHR Isabelle	Conseillère municipale		

Suite du TABLEAU DES SIGNATURES pour l'approbation du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de la commune de HABSHEIM de la séance du 29 août 2023			
TSCHANN Bruno	Conseiller municipal		
NOACCO Olivier	Conseiller municipal		
VERLES Aurélie	Conseillère municipale		
NESME Ingrid	Conseillère municipale		
PILLAUD Guillaume	Conseiller municipal		A donné procuration à Aurélie VERLES
WALSPECK Richard	Conseiller municipal		
RIESTERER Béatrice	Conseillère municipale		
SCHMITT Stéphanie	Conseillère municipale		
SONDENECKER Yves	Conseiller municipal	Excusé	
LUTIN Xavière	Conseillère municipale		A donné procuration à Valentin CIRILLO
KREBER Sabine	Conseiller municipal		A donné procuration à Stéphanie SCHMITT
CIRILLO Valentin	Conseiller municipal		