



République Française
VILLE DE STE-MARIE-AUX-MINES
68160

Affaire suivie par :
Mme MARCO

68160 Sainte-Marie-aux-Mines,

le 08/12/2022

Référ. : BM/LL

PROCES-VERBAL

De la réunion du Conseil Municipal du 30 Novembre 2022 à 19 H 00 à l'Hôtel de Ville - Salle des Séances.

Etaient présents sous la présidence de Mme Noëllie HESTIN, Maire :

Les Adjoints,

Mme Camille IMHOFF
M. Niels KRUGER
M. Osdine MERBARKI
Mme Nathalie ROUSSEL

Les Conseillers Municipaux,

M. Mickaël MERCIER
M. Gérard FREITAG
M. Thomas GOETTELMMANN
Mme Marianne MARAFIOTI
M. Thierry DUNNBIER
Mme Magali PENSIER
M. Mustafa ADAM
M. Alain JACQUINEZ
Mme Christelle SCHMIDT
M. Louis BERGER
Mme Adeline LE CAER
M. Daniel GERBER
Mme Adèle MARCHAL
M. Eric FREYBURGER
Mme Lubisa IDOUX

Assistai(en)t également,

Mme Blandine MARCO, Directrice Générale des Services

Absents excusés :

Mme Gaëlle SKOCIBUSIC,

Adjointe au Maire ayant donné procuration à M. Niels KRUGER, Adjoint au Maire

M. Thomas RUSTENHOLZ,

Conseiller Municipal ayant donné procuration à M. Osdine MEBARKI, Adjoint au Maire

Mme Gwenaëlle GAGUECHE,

Conseillère Municipale ayant donné procuration à Mme Marianne MARAFIOTI, Conseillère Municipale Déléguée

Mme Nadège FLORENTZ,

Conseillère Municipale Déléguée ayant donné procuration à Mme Camille IMHOFF, Adjointe au Maire

Mme Sabah LAURITO,

Conseillère Municipale ayant donné procuration à M. Daniel GERBER, Conseiller Municipal

M. Philippe AALBERG,

Conseiller Municipal ayant donné procuration à Mme Nathalie ROUSSEL, Adjointe au Maire

M. Hugues BERSON,

Conseiller Municipal, ayant donné procuration à Mme Noëllie HESTIN. Maire

M. Johann WEILLER,
Mme Samia NEDJAR,

Conseiller Municipal ayant donné procuration à
Mme Lubisa IDOUX, Conseillère Municipale
Conseillère Municipale

ORDRE DU JOUR

- 1/ Désignation d'un secrétaire de séance
- 2/ Approbation du procès-verbal de la séance du 28 Septembre 2022
- 3/ Projets de démolition de 30 logements sis 5-6 rue du Château d'eau et 63, 63a, 63b rue du Général Bourgeois
- 4/ Convention de mise à disposition de personnel
- 5/ Approbation du rapport de la CLECT
- 6/ Autonomie des budgets annexes
- 7/ Modification du règlement budgétaire et financier
- 8/ Subvention à l'association ACAPS « Féerie de Noël »
- 9/ Cession de terrain au lieu-dit « Faunoux »
- 10/ Cession de terrain St Pierre sur l'Hâte » HOCHWELCKER
- 11/ Distraction et intégration au régime forestier 2022 de parcelles provenant de l'échange commune/Enjalbert
- 12/ Forêt communale - Etat de prévision des coupes pour l'exercice 2023 - Etat d'assiette 2024
- 13/ Tarifs des secours sur pistes de ski
- 14/ Expérimentation d'extinction d'éclairage public
- 15/ Déclassement de l'Ecole d'Echery
- 16/ Motion /de l'AMF d'alerte sur les finances locales
- 17/ Point sur les décisions prises à la Communauté de Communes du Val d'Argent
- 18/ Divers

Mme la Maire ouvre la séance en saluant l'ensemble des personnes présentes.

Elle précise que les 2 points suivants sur l'adoption du procès-verbal de la séance précédente et la subvention à l'ACAPS seront reportés à la prochaine séance du conseil municipal.

POINT N° 226

DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

Mme la Maire expose :

« L'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales indique :

« *Au début de chacune de ses séances le Conseil Municipal nomme un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.*

Il peut adjoindre à ce ou ces secrétaires des auxiliaires, pris en-dehors de ses membres, qui assistent aux séances mais sans participer aux délibérations. »

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DESIGNE Mme Nathalie ROUSSEL pour remplir les fonctions de secrétaire.

Délibération adoptée à l'unanimité.

POINT N° 227

PROJETS DE DEMOLITION DE 30 LOGEMENTS SIS 5-6 RUE DU CHATEAU D'EAU ET 63, 63A, 63B RUE DU GENERAL BOURGEOIS

Mme la Maire salue la présence de M. MULLER, Président de Habitat de Haute Alsace et de M. COUTURIER, son directeur. Elle a souhaité qu'ils soient présents afin d'exposer aux membres du conseil municipal les conditions qui ont amené HHA à engager ces projets de démolitions et répondre aux demandes des élus municipaux.

Elle indique par ailleurs que l'ensemble des conseillers municipaux ont tous reçus un dossier complet sur les échanges divers qui ont eu lieu sur ce sujet.

Elle donne ensuite la parole à M. MULLER.

M. MULLER : rappelle que suite à la fusion de Val d'Argent Habitat avec Habitat de Haute Alsace, il était prévu la démolition d'une soixantaine de logements sachant qu'il y avait une forte vacance au niveau des logements sur le secteur - sur 9 500 logements de HHA, il y a 3 % de vacance alors que l'on est à 15% sur le secteur de Sainte-Marie-aux-Mines.

Il rappelle qu'un organisme de contrôle de l'Etat, l'ANCOLS, surveille par ailleurs les bailleurs sociaux afin de s'assurer de la bonne gestion du patrimoine immobilier qui leur est donnée pour justement limiter la vacance au niveau des logements afin de tendre le marché. Tous les ans des milliers de logements sont détruits.

M. MULLER a bien compris qu'il y a eu un manque d'échanges sur ce dossier, mais rappelle qu'il y a eu les élections municipales puis le COVID ; dans l'affaire de démolition de logements il y avait un délai incompréhensible qui imposait de présenter le dossier à l'Etat pour la fin d'année 2020.

Il reconnaît que HHA a peut-être été trop vite mais ce n'est pas la première fois qu'ils sont obligés de démolir des logements, habituellement ça se toujours bien parce - il y a des

critères à prendre en compte notamment le critère de vacance dont il faut tenir compte dans ce genre de décision.

La décision de démolition doit être prise par le maire de la commune où sont implantés les immeubles à démolir en l'occurrence à Sainte-Marie-aux-Mines.

M. COUTURIER : il y a le fond et la forme ; sur la forme il conçoit qu'il aurait pu y avoir un dialogue plus construit mais ils ont essayé de faire au mieux entre l'annulation des élections qui a grandement perturbé l'avancement et la réflexion sur le projet, puis également le COVID pendant 2 ans.

D'autre part il y a des contraintes règlementaires dans le cadre des démolitions avec lesquelles ils ont dû avancer - Ils ont essayé de faire au mieux en concertant avec Mme la Maire, même, et il en est désolé, si cela n'a pas permis de répondre aux attentes de la collectivité.

Le Conseil d'Administration a confirmé le souhait le 20 Octobre dernier, d'avoir un partenariat poussé, de proximité, avec la municipalité de Sainte-Marie-aux-Mines pour l'avenir. Ils ont pris des engagements dans la délibération qui est présentée. Ils reviennent à des relations plus traditionnelles comme avec les autres communes du département. HHA veut pour demain une relation opérationnelle quand il y aura un projet immobilier sur la commune. Le contexte particulier est regrettable mais il faut retenir que pour l'avenir il faut retrouver une relation sereine et normale avec Sainte-Marie-aux-Mines.

Sur le fond, lorsqu'il n'y a plus de demandes de logements le bailleur social doit s'interroger sur l'avenir de ces locations en particulier pour retendre un marché et pour que les logements qui restent redeviennent attractifs.

La situation de Sainte-Marie-aux-Mines est un enjeu fort car il y a aujourd'hui entre 18 et 19% de vacance. C'était déjà le cas avec Val d'Argent Habitat, c'est donc une vacance structurelle, installée. Depuis 2 ans, il s'est avéré impossible de faire venir des locataires, il s'agit alors de réduire la volumétrie de logement d'où l'enjeu de démolition, l'idée étant de rendre le parc social attractif et que les logements soient remplis.

L'enjeu et la volonté sont d'être présent de façon dynamique et de manière efficace sur SMAM et sur le Val d'Argent, de se projeter sur l'avenir et de réduire les logements vacants (130 actuellement sur la commune) en supprimant la moitié pour retendre le marché.

Dans la délibération le conseil d'administration a souhaité acter par écrit sa volonté de travailler de manière constructive avec la ville ; l'accompagner par un engagement fort sur des projets de mobilité entre le haut et le bas de la ville pour rendre attractif le haut de la ville, dans des modalités à définir.

HHA a d'ailleurs mentionné dans la délibération son souhait d'investir dans la rénovation de 100 salles de bains pour personnes âgées parce que la population est vieillissante sur SMAM - de réhabiliter le dernier groupe d'immeuble au 83-85 Rue Saint Louis où aucune intervention n'a été faite historiquement; de maintenir un niveau de réhabilitation et d'entretien courant comme dans le reste du parc - de s'inscrire dans les enjeux de rénovation thermique (lutter contre les passoires énergétiques) dans les 2 à 3 ans à venir.

Cela confirme la volonté d'HHA de ne pas quitter le Val d'Argent ; HHA assure une pérennité du logement social et assume la vacance grâce à l'effet de masse de leurs 10 000 logements qui permet également de réaliser des investissements - cet effet profite donc à SMAM ; ils sont donc convaincus de l'utilité pour le territoire.

Le choix des immeubles peut être discuté - mais une multiplicité de critères a permis d'identifier les logements à démolir et l'Etat a également validé le choix des immeubles notamment parce qu'ils étaient les plus désertés.

HHA veut travailler en totale transparence, main dans la main et si une réflexion de la collectivité entre dans le champ de leur objet social, ils seront attentifs à se projeter pour construire un avenir commun, notamment dans le devenir de terrains qui pourraient se libérer, imaginer des maisons individuelles, des résidences seniors, ou encore dans le cadre du programme de Petites Villes de Demain, puisque à HHA est présent sur ce projet dans 10 territoire du département.

Mme la Maire : réaffirme que la décision n'a pas été prise en concertation avec elle - il y a eu une réunion commune ou l'historique a été présenté - la municipalité ne remet pas en cause le fait qu'il faille démolir sur SMAM pour éviter la vacance mais en revanche le choix des bâtiments n'a pas été fait en concertation - lors de la réunion avec la préfecture, ceux-ci ont reconnu et demandé également à HHA de reconnaître que la commune a été mise devant le fait accompli. C'est ce que l'ensemble des conseillers présents

demandent : qu'HHA reconnaisse publiquement que, sur le choix de ces bâtiments, la commune a été mise au pied du mur.

M. MULLER indique que c'est ce qu'il a reconnu

M. KRUGER : le choix de la vacance peut être orienté si on ne remplit pas certains bâtiments au détriment d'autres, c'est ainsi que l'on crée la vacance.

M. MULLER : cette vacance existait déjà avant la fusion, HHA ne l'a pas créée, elle n'a fait que s'accroître.

M. MEBARKI souligne le fait que la municipalité n'a pas vraiment le choix, on est dans un système de consommation - on va vers de la destruction pour reconstruire après - c'est soit démolir soit murer les bâtiments.

M. COUTURIER : tient à préciser qu'il n'y a pas de projet de reconstruire et d'autant moins à l'identique - démolir fait partie du rôle d'un bailleur - en France on démolit entre 10 à 12 000 bâtiments par an - c'est un acte récurrent dans les territoires détendus ; c'est un acte de gestion et de performance pour investir plus fortement sur le parc qui existe - démolir c'est un échec mais c'est qu'il n'y a pas d'autres solutions - Il faut rechercher une performance économique à savoir que cela coûte moins cher de démolir que de garder des bâtiments vides en gestion - C'est de l'argent public que l'on dépense c'est pourquoi l'Etat contrôle.

S'il y a une volonté municipale, HHA accompagnera la collectivité à condition que ce projet soit bien entendu dans le respect de l'objet social d'HHA - Ils ne sont pas bloquant dans le devenir du foncier.

M. COUTURIER précise également que dans ces bâtiments qui seront démolis il y a essentiellement des F3 et c'est sur ce type de logement qu'il y a la plus grande vacance sur SMAM (+ de 50%) donc ce choix reste cohérent par rapport à la demande - cela ne perturbe pas le marché du logement social

Mme la Maire : apporte une précision réglementaire sur les 3 options possibles : la démolition, la condamnation en murant le bâtiment qui deviendrait alors une friche, ou la cession - mais dans le cas particulier de SMAM ce n'est pas possible du fait que le contexte local est trop détendu, il y a trop de vacance

M. FREYBURGER : en tant qu' élu se sent frustré car a l'impression de ne pas être entendu - l'équipe précédente en place était fortement opposée à la démolition de ce quartier - M. BENOIT qui a participé et piloté la fusion a fait part de ce message - HHA n'a pas écouté à l'époque et n'a pas discuté avec l'équipe actuelle en place - il a le sentiment d'être contraint à voter cette démolition, se sent atteint dans ses fonctions représentatives d' élu - les Saints-Mariens sont attachés à ce parc et les élus ne peuvent pas défendre ce patrimoine

Mme la Maire : lorsque que conjointement, en période électorale, les 2 équipes avaient écrit à HHA pour que ces projets soient arrêtés, HHA, avait répondu dans un communiqué de presse début 2021 que les projets étaient suspendus dans l'attente de la concertation avec les parties prenantes le moment venu - « il est également inscrit que la démolition de logement devait prendre en compte le contexte social et urbain » - il n'en n'a pas été tenu compte. A chaque discussion avec des architectes ou des urbanistes il est ressorti que ce ne n'étaient pas ces bâtiments là qu'il fallait démolir du fait de leur localisation, du fait que ce sont des bâtiments centenaires, du fait que ces bâtiments sont au cœur d'un habitat collectif.

Mme IDOUX : fait lecture d'un communiqué - considère qu'il y a eu trop de ratés dans la gestion de ce dossier et que les locataires ont été malmenés - le feu vert n'a jamais été donné ni par une équipe d'élus ni par l'autre - la manière dont les locataires ont été chassés des logements est condamnable tant d'un point de vue réglementaire, qu'humain - HHA a profité de de la faiblesse et de la méconnaissance des locataires sur leurs droits - des mises en demeure de quitter les logements ont été adressées aux habitants durant la période COVID et pendant l'absence d'élus du fait de l'annulation des élections

municipales - ces méthodes ne s'apparentent pas au rôle de bailleur social - elle souligne un manquement sur la gestion de ce dossier.

Mme IDOUX indique par la suite que le conseil municipal a été réuni de manière irrégulière du fait du non-respect du délai de convocation des communes de plus de 3500 habitants fixé à 5 jours francs - attend la décision de Mme la Maire sur le maintien ou non de la séance au risque d'être confrontée à la requête en référé préfectoral qu'elle déposera dès le lendemain matin.

Mme la Maire : interroge Mme IDOUX pour savoir si elle aurait vraiment pris connaissance des documents dans la nuit de jeudi à vendredi, mais elle prend note de la position de Mme IDOUX. Les points du jour sont reportés à une séance ultérieure qui risque d'être très longue.

Mme IDOUX : le Conseil d'Etat est constant dans sa jurisprudence - C'est à Mme la Maire de prendre ses responsabilités -

M. MEBARKI : met en avant que ce qui est important est de travailler ensemble sur un projet pour se projeter et améliorer l'habitat et la ville.

M. COUTURIER : souhaite revenir sur les propos de Mme IDOUX - sur le fond les propos ne sont pas exacts - jamais personne n'a été mis en demeure - HHA n'a demandé ni forcé personne à partir et n'ont pas profité de la faiblesse de qui que ce soit - leur rôle en tant que bailleur social est d'accompagner les plus faibles et pas de profiter d'eux - ils n'ont pas non plus procédé à des coupures gaz - il y a eu un problème concernant le gaz mais c'est une erreur de gestion - la maintenance dans l'immeuble est faite - si des demandes de logements de type F2 ou F3 il y a 52 logements libres à condition que les personnes puissent entrer dans le logement social -

Mme la Maire remercie l'HHA pour leur présence et leurs explications

Ce point n'a pas fait l'objet d'une délibération.


Personne ne demandant plus la parole Mme la Maire lève la séance à 20 h 00.

Le Secrétaire de Séance,

Nathalie ROUSSEL



La Maire



Noëllie HESTIN