**République Française** **Département du Bas-Rhin**

# VILLE D'ERSTEIN

## CONSEIL MUNICIPAL
## PROCES - VERBAL

## Séance ordinaire du mardi 9 mars 2021

**Étaient présents** les Conseillers municipaux suivants :
Mmes et MM.

1) ANDREU SANCHEZ Michel
2) RAUL Jean-Jacques
3) LUTZ Anne-Marie
4) EHRHARD Patrick
5) BOLLEY Axelle
6) KLIPFEL Raymond
7) BUHLER Martine
8) FURST Philippe
9) MEYER Véronique
10) GÜLER Yasin
11) EHRHARDT Julie
12) SANTOS FORNOS Antonio
13) DARSCH Bénédicte
14) JAOUEN Stéphane
15) LAURE-BALD Christiane
16) GÜLER Huseyin
17) SAGLIANO Paolo
18) FISCHER Emilie
19) HANAUER André
20) KIEFER Patrick
21) FENDER-OBERLE Muriel
22) ALIZON Colette
23) OFFENSTEIN Joseph
24) DIEBOLD Kévin

**Etaient excusés :** MM
LIENHARDT Mireille (avec proc. de vote à A-M. LUTZ)
GARCIA Roland (avec proc. de vote à A.BOLLEY)
BAUMANN Cyril (avec proc. de vote à E. FISCHER)
WAGNER Roselyne (avec proc. de vote à B. DARSCH)
LEMERCIER Grégory (avec proc. de vote à R. KLIPFEL)
LIEVREMONT Irène (avec proc. de vote à A. HANAUER)
POISON Jacqueline (avec proc. de vote à P. EHRHARD)
BODEIN Violette (avec proc. de vote à J-J. RAUL)
HERTRICH Claude (avec proc. de vote à P. KIEFER)

**Étaient encore présents :** MM.
SIREROL Philippe, Directeur général des services,
MIRAULT Séverine, Assistante du service Administration Générale

---

A l'ouverture de la séance conviée ce jour à 18 heures sur convocation datée du 19 février 2021, le Maire procède à l'appel et constate que neuf Conseillers municipaux sont absents, excusés avec procuration de vote.

Le Maire salue ensuite les Conseillers municipaux, le public présent, le représentant des DNA, M. Philippe SIREROL, Directeur Général des Services, Mme Séverine MIRAULT, Assistante du service Administration Générale et Aide à la Population.

Sur proposition du Maire, Mme Séverine MIRAULT est désignée par le Conseil municipal à l'unanimité des voix en qualité de secrétaire de séance.

~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

**Point 1.1. de l'ordre du jour :**

## Cession des biens de la SEML Erstein Habitat conformément à la loi ELAN Ruptures de baux emphytéotiques et cessions de biens communaux

**L'Adjoint KLIPFEL** expose que dans le cadre de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN, les organismes de logements sociaux existants ont l'obligation de se regrouper pour améliorer non seulement leur gestion mais également leur solidité financière. Chaque groupe doit posséder au moins 12 000 logements.
L'objectif est de respecter le besoin de proximité avec les locataires et les territoires, tout en conduisant les bailleurs à retrouver ainsi des capacités financières pour construire plus et rénover leur patrimoine.

A ce titre, la SEML Erstein Habitat, au sein de laquelle la Ville d'Erstein est actionnaire majoritaire, est vouée à disparaître. Les 82 logements dont 53 conventionnés et 29 non conventionnés qu'elle compte doivent donc être cédés à un bailleur social répondant aux exigences de la loi.

Certains de ces logements, bien que construits ou réhabilités et financés par la SEML, se trouvent sur des terrains faisant ou ayant fait l'objet de baux emphytéotiques avec la Ville d'ERSTEIN à savoir :

- 20 garages rue François BACH : bail non renouvelé à son échéance en 2005,
- 2 immeubles + garages au 8-10, rue René Cassin : échéance au 31 décembre 2048,
- 1 maison individuelle 22, rue de l'Hôpital : échéance au 16 mars 2058,
- 1 immeuble dit «Ferme RINGEISEN», impasse des Charpentiers – rue de la Digue : échéance au 31 décembre 2066.

S'agissant d'une obligation législative, la Ville d'Erstein a régulièrement saisi la Direction des Services fiscaux en vue de la délivrance des estimations et Avis du Domaine s'y rapportant en vue de la rupture des baux emphytéotiques d'un commun accord entre les parties et de la cession des biens considérés par la commune à la SEML Erstein Habitat. Ces évaluations ont déterminé une valeur totale des biens de 2 297 900 € dont une valeur estimée des droits du bailleur établie à 1 358 487 € pour les biens communaux.

Il est dans ce cadre proposé de réaliser la rupture des baux emphytéotiques en cours et de procéder à la cession des biens susmentionnés à la SEML Erstein Habitat au titre de la mise en œuvre des dispositions de la loi ELAN.

**Le Conseil,**

**APRES** avoir entendu l'exposé de l'adjoint Raymond KLIPFEL,
**VU** les dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ÉLAN,
**VU** l'avis du Domaine n° 2020/2397652 du 6 octobre 2020 relatif à un ensemble de 20 garages accolés sis rue François Bach,
**VU** l'avis du Domaine n° 2020/2393302 du 25 novembre 2020 relatif aux immeubles de rapport sis 8 et 10, rue René Cassin,
**VU** l'avis du Domaine n° 2020/2394151 du 15 octobre 2020 relatif à la maison alsacienne sise 22, rue de l'Hôpital,
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

**VU** l'avis du Domaine n° 2020/2393675 du 3 novembre 2020 relatif à l'immeuble de rapport sis 16a, rue de la Digue,
**VU** les éléments exposés dans la note de synthèse communiquée aux Conseillers municipaux avant la séance, en accompagnement de la convocation de l'assemblée,
**APRÈS** en avoir débattu,
**VU** la délibération n° 2021-009_11 de la séance relative à la résiliation conjointe d'un ensemble de baux emphytéotiques et à la cession des biens communaux considérés à la SEML Erstein Habitat,
**VU** la consultation menée par la SEML Erstein Habitat et les offres de rachat présentées,
**APRÈS** en avoir débattu,

**décide**

- d'approuver la rupture anticipée d'un accord conjoint des baux emphytéotiques en cours de validité susmentionnés en vue de procéder à la cession à la SEML Erstein Habitat des biens communaux suivants lors de la vente de ses biens à intervenir au titre de la loi ELAN :

  - Section AM n° 107 « Briehly – rue François Bach » avec 21,00 ares sol, garages
  - Section AD n° 161 « 8 et 10 rue René Cassin » avec 43,65 ares sol, bâtiments >>> bail emphytéotique du 22 avril 1999, Rép. 503 – Erstein
  - Section AO n° 200 « 22, rue de l'Hôpital » avec 1,04 are sol, maison >>> bail emphytéotique du 17 mars 2003 – Rép. 3257 – Erstein
  - Section AT n° 173 « 16a, rue de la Digue » avec 9,46 are sol, maison >>> bail emphytéotique du 16 janvier 2012 – Rép. 282 – Erstein

- de fixer à un total de **1 358 487 € hors frais** le prix de cession des biens considérés équivalent à l'évaluation des Avis du Domaine,

- de faire supporter par la SEML Erstein Habitat les frais d'actes se rapportant à ces opérations et mutations foncières,

- d'autoriser le Maire, ou son Adjoint délégué, à poursuivre les procédures qui seront nécessaires à la mise en œuvre des dispositions issues de la présente délibération et leurs conséquences et à signer et conclure tous les actes afférents à intervenir sur les bases précitées.

**Adopté à l'unanimité des voix hors la présence de R. Klipfel avec proc.**

~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

**Point 1.2. de l'ordre du jour :**

## Cession des biens de la SEML ERSTEIN-HABITAT conformément à la loi ELAN Autorisation de vente à la société Habitat de L'Ill

**L'Adjoint KLIPFEL** expose que par délibération précédente de la séance, le Conseil municipal a approuvé l'interruption et la résiliation conjointe par les parties intéressées de baux emphytéotiques portant sur un ensemble de biens relevant du patrimoine privé communal, bâti et non bâti. En effet, dans le cadre de la loi ELAN, les organismes de logements sociaux existants ont l'obligation de se regrouper pour améliorer non seulement leur gestion mais également leur solidité financière, sachant que chaque groupe doit posséder au moins 12 000 logements.
L'objectif poursuivi vise à respecter le besoin de proximité avec les locataires et les territoires, tout en conduisant les bailleurs à retrouver ainsi des capacités financières pour construire plus et rénover leur patrimoine.

A ce titre, la SEML Erstein Habitat est vouée à disparaître et les 82 logements dont 53 conventionnés et 29 non conventionnés qu'elle compte doivent être cédés à un bailleur social répondant aux exigences de la loi.

Dans la perspective de l'adossement de la SEML Erstein Habitat dans le cadre considéré, la SEML est entrée en négociation avec les sociétés ''Alsace Habitat'' et ''Habitat de l'Ill'' qui ont présenté des offres de rachat du patrimoine concerné dont la mieux-disante s'élève à 6.800.000 € net.
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

En conséquence, le Conseil municipal, en tant qu'actionnaire majoritaire, est invité à se prononcer sur la vente du patrimoine de la SEML Erstein Habitat dont la liste des biens est jointe en annexe et à terme sur sa dissolution.
Il est précisé que ce choix n'aura aucun impact juridique pour les locataires en place et que les charges et conditions d'occupation seront maintenues en ce qui concerne les conventionnements, conditions des baux et loyers.

Il est dans ces conditions proposé au Conseil municipal d'approuver la vente du patrimoine de la SEML Erstein Habitat à la société ''Habitat de l'Ill'' pour le prix susmentionné et d'autoriser le gérant de la SEML à voter en Assemblée générale toute résolution s'y rapportant.

**Le Conseil,**

**APRES** avoir entendu l'exposé de l'adjoint Raymond KLIPFEL,
**VU** les dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Elan,
**VU** la délibération n° 2021-009_11 de la séance relative à la résiliation conjointe d'un ensemble de baux emphytéotiques et à la cession des biens communaux considérés à la SEML Erstein Habitat,
**VU** la consultation menée par la SEML Erstein Habitat et les offres de rachat présentées,
**APRÈS** en avoir débattu,

**décide**

- d'approuver la vente du patrimoine de la SEML Erstein Habitat à la société ''Habitat de l'Ill'' pour un prix de **6 800 000 euros net**, hors frais,

- d'autoriser le Gérant de la SEML Erstein Habitat à voter en Assemblée générale toute résolution relative à la vente du patrimoine immobilier de la société ainsi qu'à poursuivre toute procédure qui sera nécessaire et destinée à la mise en œuvre des dispositions issues de la présente délibération et leurs conséquences.

**Adopté par 20 voix hors la présence de R. Klipfel avec proc. contre 5 (P. Kiefer avec proc - M. Fender-Oberlé – C. Alizon – J. Offenstein) et 6 abstentions (B. Darsch avec proc. - P. Sagliano - A. Hanauer avec proc. – K. Diebold)**

~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

## ANNEXE au procès-verbal du 9 mars 2021

Dans le cadre de son exposé et du débat ouvert, l'Adjoint KLIPFEL précise qu'à l'arrivée de la nouvelle municipalité, une seule proposition de rachat était formulée par Alsace Habitat. Pour mémoire, Alsace Habitat est issue de la fusion d'OPUS 67, actionnaire de la SEM ERSTEIN HABITAT et SIBAR. Il rappelle la composition de cette SEM :

- 24,20 % Caisse d'Epargne (121 parts sociales)
- 24,20 % Opus 67 (121 parts sociales)
- 51,60 % Ville d'ERSTEIN (258 parts sociales)

La municipalité actuelle, qui a découvert tardivement le dossier, ne souhaitant malgré tout ne pas se limiter à une seule offre, a démarché plusieurs bailleurs sociaux. Deux d'entre eux ont formulé une proposition : Alsace Habitat et Habitat de l'Ill par l'intermédiaire de M. KOHLER, directeur général d'Habitat de l'Ill, présent dans la salle ce soir. Ce dernier présentera son projet après la séance du Conseil municipal aux membres qui le souhaitent. Ce à quoi M. KIEFER s'oppose puisque non seulement la présentation en question n'est pas inscrite à l'ordre du jour mais aussi qu'aucun intervenant extérieur n'est admis pendant une séance du Conseil municipal. Le Maire consent et M. KOHLER n'interviendra donc pas.

Les offres de ces deux bailleurs étaient identiques au centime près. Des estimations complémentaires ont été demandées à la fois au notariat de Maître TRENS et à l'agence immobilière Century 21. Ces derniers estiment le patrimoine d'ERSTEIN HABITAT entre 7 625 000 € et 7 960 000 €. A partir de ces éléments, les négociations ont débuté.
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

L'Adjoint KLIPFEL rappelle que la loi ELAN prévoit une cession au 31 décembre 2020 et non au 31 décembre 2021 et que seules deux communes n'ont pas respecté cette obligation à savoir la Ville de SCHIRMECK et la Ville d'ERSTEIN. C'est pourquoi, il propose de retenir la meilleure proposition des deux.

M. KIEFER regrette qu'à travers la loi ELAN, l'image de l'habitat social soit dégradée. Les petites structures sont démantelées au profit des grosses. Il redoute le manque de proximité avec les habitants. Il pose également la question du devenir du projet de l'ESAT.

Le Maire et l'Adjoint KLIPFEL font savoir qu'il s'agit d'un second dossier mais qu'à priori les deux candidats au rachat y sont favorables et ce depuis le début des démarches engagées.

Mme ALIZON prend la parole : « *Nous ne pouvons pas cautionner ce projet que vous avez concocté avec Habitat de l'Ill, projet décidé sans concertation aucune, ni avec les habitants, ni même au sein du conseil municipal ; pas de commissions réunies, pas de réunion préalable à ce CM extraordinaire qui auraient pu instaurer un débat nécessaire à ce type de projet.*
*Ces 4 immeubles qui seront démolis, pour vous ce sont juste des bâtiments, pour nous ce sont 48 familles dont vous ne dites pas un mot, et qui le découvriront dans la presse, imaginez leur désarroi !*
*Sans parler de la densification intensive de ce quartier sensible avec une population fragile, que notre devoir d'élus impose de soutenir et de protéger* ».

L'Adjoint KLIPFEL répond qu'une réunion d'information est prévue avec l'ensemble des locataires.

M. OFFENSTEIN déplore qu'elle n'ait pas eu lieu avant la séance de ce soir.

Mme OBERLE et M. DIEBOLD ne comprennent pas pourquoi ce point n'a pas été évoqué en commission SDUA, d'autant plus que la dernière session a été annulée faute de point à présenter.

M. DIEBOLD préfère s'abstenir sur ce vote.

L'Adjoint KLIPFEL déplore une fois de plus le manque de temps mais confirme que les négociations ont été menées dans l'intérêt de la Ville d'ERSTEIN. Les démolitions évoquées ne sont qu'une hypothèse de travail et rien n'est encore acté. Cette opération relèverait considérablement le niveau qualitatif de l'habitat du quartier du Bruhly puisque les immeubles concernés sont anciens et dégradés. Quoi qu'il en soit ces bâtiments ne seront pas rasés au bulldozer. Il y aura une discussion avec les habitants après la décision de ce soir.

L'Adjointe BOLLEY se dit quant à elle effarée par la réaction de l'opposition. Rien n'est encore fait, il ne s'agit que d'une hypothèse. Elle rappelle que la loi ELAN est entrée en vigueur en 2018 et que la cession aurait déjà dû intervenir lors du précédent mandat. Elle demande aux membres de l'opposition de regarder les deux offres de prix et la proposition d'évolution qui en découle et de se positionner objectivement.

M. KIEFER considère qu'il n'y aura pas suffisamment de logements avec le projet de l'Habitat de l'Ill.

L'Adjointe BOLLEY souligne une fois de plus que l'objectif n'est pas de jeter des familles dehors. Même en cas de démolition, un bailleur social comme Habitat de l'Ill sait faire des opérations de relogement. Elle répète que rien n'est encore fait. Habitat de l'Ill propose de valoriser ce patrimoine au bénéficie des ménages modestes qui les occupent. Certains auraient même la possibilité d'accéder à la propriété.

Le Maire rappelle que lui-même et son équipe apportent devant le Conseil deux options en présence et que la concertation est là. Il y a un choix qui est soumis au vote.

**La séance est levée à 18 h 50**

**Pour extrait conforme,**
**Le Maire,**
**Michel ANDREU SANCHEZ**