PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE THANN SEANCE DU 8 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit novembre à neuf heures et trois minutes, le Conseil Municipal de la Ville de Thann s'est réuni en séance ordinaire, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Gilbert STOECKEL, Maire.

Présents	MM. STOECKEL, VETTER, Mme BAUMIER-GURAK, M. THIEBAUT, Mme KEMPF, M. GOEPFERT, Mme HOMRANI, MM. WEINGAERTNER, BOCKEL, Mme VISCHEL, M. STAEDELIN, Mmes TORRENT, LEGRAND, BITSCH, PERY, M. CHOLAY, Mme DIET (jusqu'à l'approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 29 septembre 2025), Mmes CALLIGARO, SIZERE, MALLER, M. BELHADRI
Absents excusés et non représentés	M. SCHMITT M. Charles SCHNEBELEN Mme BILLIG
Absent non excusé	M. SLIMANI
Ont donné procuration	Mme FRANçOIS-WILSER, excusée, a donné procuration à M. STOECKEL M. MORVAN, excusé, a donné procuration à M. STAEDELIN Mme MURA, excusée, a donné procuration Mme TORRENT M. Eugène SCHNEBELEN, excusé, a donné procuration à Mme DIET – jusqu'à l'approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 29 septembre 2025)

Monsieur le Maire ouvre la séance en saluant l'assemblée qu'il remercie d'avoir répondu présent à cette présente convocation du Conseil Municipal. Il salue également l'auditoire toujours fidèle aux débats ainsi que Monsieur CHUDANT, Directeur Général des Services et Madame EHRET, assistante de direction. Il salue également la presse, Madame GAERTNER.

Conformément à l'article L. 2541-6 et L. 2541-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Philippe CHUDANT, Directeur Général des Services est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

Monsieur le Maire donne connaissance des excuses des conseillers et des procurations qui lui ont été transmises.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer valablement. Monsieur le Maire passe à l'ordre du jour tel qu'il a été transmis et dans les délais légaux.

Monsieur le Maire : « Avant de passer à l'ordre du jour tel qu'il vous a été transmis, je remercie sincèrement Madame PEREZ, Directrice Générale de CITIVIA et Monsieur VUILLEMIN, Directeur Opérationnel de CITIVIA d'avoir accepté et de s'être rendus disponibles un samedi matin pour présenter les comptes-rendus 2024 de la ZAC « Les Jardins du Blosen » et de la ZAC Saint-Jacques.

J'ai souhaité leur présence pour vous informer principalement, et vous donner toutes les explications que vous souhaitez obtenir, connaissant la manière de procéder de la Municipalité et d'être en toute transparence quelque soit le sujet. Nous souhaitions également lever les doutes qui apparaissaient lors de la dernière présentation des CRACs le 12 novembre 2024 où des questions avaient été posées et doutes avaient été exprimés.
Il faut savoir et cela va être dit que l'opération de la ZAC Saint-Jacques date de plus de 25 ans. Je pense qu'au début lorsque les premières délibérations avaient été actées, ceux qui étaient aux affaires n'auraient jamais pensé que 25 ans après cela ferait encore débat au sein d'un Conseil Municipal. Mais comme je le dis régulièrement, vous êtes en fonction et vous assumez ce que vos prédécesseurs ont acté, quelque soit les décisions qui avaient été prises. Cela est pareil pour notre équipe, peut-être que dans 20 ans, certains qui sont autour de cette table aujourd'hui, auront quelques récriminations à apporter quant aux décisions que nous avons prises. Mais il faut toujours penser que les décisions se prennent en collégialité et en fonction du contexte.
Je vais laisser la parole à Madame PEREZ et à Monsieur VUILLEMIN ».

Présentation du compte-rendu à la collectivité 2024 de la ZAC « Les Jardins du Blosen » par Madame PEREZ – Directrice Générale et Monsieur VUILLEMIN – Directeur Opérationnel de CITIVIA

Madame PEREZ : « Je voulais vous remercier de nous accueillir au sein de ce Conseil Municipal pour vous présenter nos projets. Je vais laisser la parole à Monsieur VUILLEMIN et nous allons commencer par la ZAC du Blosen et ensuite la ZAC Saint-Jacques ».

Monsieur VUILLEMIN : « Bonjour, je vais donc vous présenter les deux comptes-rendus. Il s'agit bien entendu d'une synthèse rapide mais la plus complète possible sur ces deux opérations.

Concernant la ZAC « Les Jardins du Blosen », il s'agit d'une opération qui a débuté en 1997 pour CITIVIA. Il s'agit d'un contrat signé avec votre collectivité. Ce contrat arrive à échéance au 31 décembre 2026, dans un peu plus d'un an et vous verrez dans la suite que nous devrions arriver à la fin cette opération que nous avons prorogée plusieurs fois, à une opération qui sera complétement achevée.

En termes d'avancement opérationnel, quasiment 100 % des travaux ont été réalisés, 98,1 % exactement. Il reste une petite partie, nous y reviendrons plus tard, mais cela est plutôt anecdotique. Au niveau des cessions, nous sommes quasiment au bout puisqu'il s'agit de 98,9 %. Ce sont des chiffres au 31 décembre 2024, chiffres qui ont évolué depuis la fin 2024.

Il s'agit d'un budget global de 10 720 000 euros HT, un budget assez solide avec une participation de la Ville de Thann qui est aujourd'hui estimée à 55 000 euros. Cette participation a évolué depuis l'année dernière. Elle a diminué puisque nous avons eu des ventes un peu plus satisfaisantes et nous avons libéré quelques sécurités financières que nous avions dans nos budgets.
Les effets de levier représentent 54 165 m2 de surfaces de plancher qui ont été créés depuis 1997 et un peu moins de 500 logements estimés sur cette opération.

Le plan des cessions à fin 2024, joint en annexe, montre en couleur beige les surfaces vendues et en rose les surfaces à commercialiser.
En fait, il restait deux terrains à commercialiser qui sont des terrains individuels sur le petit secteur en entrée d'opération.

Au niveau des chiffres, un tableau joint en annexe présente en première colonne le CRAC 2023, la deuxième le CRAC 2024 puis les variations. Les variations importantes que nous avons par rapport à nos prévisions budgétaires, c'est qu'en termes de cessions nous avons un peu mieux vendu les terrains. Nous avons vendu un peu plus cher que ce qui avait été prévu et nous avons un boni prévisionnel d'environ 27 000 euros et qu'au niveau de la participation de la collectivité qui était estimée l'année dernière à 150 000 euros, nous pouvons la diminuer de 95 000 euros pour tenir compte des meilleures ventes et aussi nous avons un peu moins de charges et un peu moins de frais financiers. Nous avions une sécurité financière que nous n'allons pas consommer et bien évidemment nous la retirons du bilan. Nous avons également optimisé les travaux restant à réaliser et les différents impôts fonciers qui restent à payer.

Cela veut dire que globalement, nous avons un budget qui est bien équilibré cette année et nous avons une diminution de la participation prévisionnelle de la collectivité de - 95 000 euros. Il reste donc 55 000 euros de participation estimée de la collectivité en fin d'opération.

Il s'agit d'une opération qui s'achève de manière satisfaisante.

En termes de points de vigilance à fin 2024, pour les enjeux, il restait deux parcelles à vendre. Nous en avons vendu une en octobre 2025 et il n'en reste plus qu'une à vendre. Cette dernière parcelle est sous compromis de vente. Nous devrions pouvoir la vendre d'ici fin d'année, si le compromis est levé et si l'acheteur obtient ses emprunts bancaires. Ce sont aujourd'hui les plus grandes difficultés que nous rencontrons vis-à-vis des acheteurs de parcelles individuelles.

La concession prendra fin d'ici un peu plus d'un an ».

Madame PEREZ : « Nous pouvons considérer qu'avec cette dernière vente, nous avons terminé la concession. Il ne reste plus qu'un seul terrain qui est déjà sous compromis. Nous ne sommes pas inquiets pour clôturer la ZAC en 2026 ».

Monsieur VUILLEMIN : « Au niveau du planning, il y a eu la résidence La Promenade de Nexity livrée fin 2024 et les deux dernières parcelles restant à vendre comme cela a été évoqué. Nous proposons cette année de rembourser 300 000 euros sur l'avance que la Ville de Thann nous a octroyée, de le faire immédiatement puisque la trésorerie de l'opération le permet. Il y a aujourd'hui 88 000 euros d'avance de la collectivité qui restent dans le bilan de l'opération et s'il y a une participation finale de 55 000 euros, une partie de ces 88 000 euros deviendra une participation d'opération, donc nous rendrons à la collectivité 33 000 euros. C'est ce que j'explique dans la partie financement. Nous espérons, je m'avance un peu, que fin 2026, nous puissions au maximum optimiser cette participation de la collectivité pour pouvoir, je l'espère, encore un peu la diminuer. Nous avons cet objectif-là avec la collectivité ».

Madame PEREZ : « Il s'agit d'une opération qui vit bien. Nous l'avons visitée récemment avec nos équipes. Elle a déjà quand même plusieurs années et nous remarquons bien l'aménagement urbain qui a été réalisé avec les voies vertes et autres, les cheminements piétons. Nous sentons qu'il y a une vie qui se passe très bien sur cette opération et cela est vraiment appréciable. Nous voyons d'autres opérations qui sont faites dans des schémas plus traditionnels au niveau de la conception.

C'est une opération qui aujourd'hui, vit, des maisons ont déjà été vendues, d'autres personnes arrivent et l'opération s'est bien insérée dans la Ville ».

Monsieur CHUDANT : « Juste pour compléter, Madame PEREZ, par rapport à votre constat. Nous ne savions pas que vous aviez effectivement visité le site. Il y a déjà des mouvements immobiliers qui ont eu lieu, notamment sur la partie haute où l'on voit des maisons qui ont été construites il y a quelques années, qui se revendent quand même à des tarifs attractifs pour le vendeur, peut-être pas pour l'acheteur. Cela montre qu'il y a une dynamique. Nous travaillons actuellement avec nos élus sur la reprise intégrale de l'avenue Pasteur parce que la création de ce quartier « Blosen » réinterroge la Ville sur toute cette zone avec quasiment 500 logements. Aujourd'hui, nous avons une grande artère qui correspond aux axes de circulation des voies départementales qui traversaient Thann il y a quelques années. Du fait du barreau, le flux de véhicules a été en partie réorienté.

L'idée est que l'avenue Pasteur soit traitée d'un point de vue mobilité douce, paysager, réduction des largueurs de voirie pour les voitures, sécurisation des carrefours… L'idée est de ramener sur cette partie « Blosen » un sentiment plutôt urbain, aménagé avec un peu plus de quiétude, de circulation douce, de vitesse réduite.

Aujourd'hui et vous avez raison, ce quartier est agréable mais en termes de connexion, il manque encore un peu de finalité. Nous avons cette artère, l'avenue Pasteur et puis les transversales. Vous vous souvenez, nous avons posé des barrières en bois pour empêcher les voitures de stationner sur le côté afin de protéger les personnes, mais cela n'est pas encore satisfaisant.
Et ensuite la fameuse « patte-d'oie », Vieux-Thann, Thann, Leimbach, Roderen, qui fera également l'objet, en lien avec la Collectivité Européenne d'Alsace, de travaux.

Ce carrefour sera repensé pour reconnecter, Madame KEMPF y travaille, la piste cyclable en continuité avec celle déjà réalisée par l'intercommunalité. Il s'agit de l'étape suivante, imposée également par cette opération ».

Monsieur le Maire : « La réalisation de cette piste cyclable qui reliera Roderen/Leimbach avec une jonction vers Thann et Vieux-Thann aura lieu en 2026. Il y aura des enjeux importants lors de la prochaine mandature pour ceux qui seront aux affaires, pour faire en sorte que cette mobilité douce, cette piste cyclable arrive jusque vers les collèges, les lycées. C'est-là l'importance d'une piste cyclable. Je me bats, ceux qui sont aux affaires se battent et ceux qui seront aux affaires devront se battre, pour y parvenir. Ce sujet est important parce qu'il n'y ait pas que les habitants de Thann qui soient concernés mais toutes les personnes qui convergent vers nos différents établissements recevant du public. C'est un axe primordial qui devra être modifié pour aller vers ce cheminement doux.
Il faut également reconnaitre qu'il s'agit d'une décision prise il y a fort longtemps. L'arrivée de CITIVIA a apporté une certaine énergie. CITIVIA a mis toute son énergie pour que cette zone puisse évoluer et se réaliser au mieux. C'est un vrai succès.
En lisant quelques délibérations de l'époque, je relève les doutes qui avaient été émis par certains élus sur cette réalisation. Ces doutes aujourd'hui n'ont plus lieu d'être. Il reste encore un terrain à vendre pour lequel un compromis est en cours.
Il faut noter une participation financière à l'équilibre et un reversement à la Ville d'un montant de 300 000 euros. C'est une décision que nous pouvons qualifier aujourd'hui de judicieuse. Mais lorsque nous prenons ce type de décision au départ, il n'y a que l'avenir qui permet de juger, de critiquer ou d'émettre un avis positif. Parfois, il faut oser. Parfois on réussit et parfois on ne réussit pas. Aucune question ou interrogation n'étant émises par rapport à cette présentation et aux points de vigilance qui viennent d'être abordés, nous allons passer à la présentation du compte-rendu de la ZAC Saint-Jacques ».

Monsieur CHUDANT : « Je souhaite juste souligner que CITIVIA, cette année, a anticipé le résultat du Blosen et nous a fait une restitution il y a 15 jours d'une somme de 300 000 euros pour anticiper le résultat de l'opération. Vous vous doutez bien que dans le budget de la Ville, cette somme était bien évidemment la bienvenue et vous savez aussi, et Monsieur VUILLEMIN va en parler, que nous compensons jusqu'à la fin de la concession Saint-Jacques, à hauteur de 200 000 euros par an pour anticiper le coût de sortie ».

Monsieur le Maire : « Pour terminer sur cette ZAC du Blosen, si ce projet n'avait pas été réalisé, avec près de 500 logements, aujourd'hui notre population serait en baisse. Je vous rappelle quand même que les dernières statistiques de l'INSEE montraient une augmentation de 200 personnes à Thann. Nous sommes passés de 7 700 à 7 991. Voilà également un élément positif à mettre en exergue ».

Présentation du compte-rendu à la collectivité 2024 de la ZAC Saint-Jacques par Madame PEREZ – Directrice Générale et Monsieur VUILLEMIN – Directeur Opérationnel de CITIVIA

Monsieur VUILLEMIN : « Nous allons commencer un peu différemment. Nous allons faire une petite chronologie sur l'opération. Nous sommes intervenus en tant que CITIVIA en cours d'opération et non depuis le départ. Autant sur le Blosen nous étions au départ avec une décision prise par la collectivité. Pour la ZAC Saint-Jacques, il y a eu un premier opérateur, DOMIAL avec la SESA, une société issue de DOMIAL qui faisait de l'aménagement qui s'est appelée ensuite l'Espace Rhénans avec une concession qui a été signée le 16 juin 2000. Il s'agissait donc du premier aménageur de cette opération de reconversion. Il faut se rappeler qu'il s'agissait d'une friche industrielle. Nous sommes sur une autre opération que le Blosen qui elle était une construction urbaine. Il y avait donc des origines opérationnelles différentes.

En novembre 2001, le dossier de création d'une ZAC a été approuvé par votre collectivité. C'est le point de départ de l'opération, puis un dossier de réalisation en 2009. Il y a eu un délai entre les deux d'environ 8 ans. Les premiers travaux d'aménagement qui ont été réalisés par DOMIAL en 2012 ont été effectués sur le secteur Est et des constructions y ont déjà été réalisées avec notamment le lot B2 qui a été cédé à Habitat Familial d'Alsace en 2016.

DOMIAL a souhaité ensuite arrêter ses activités, en tout cas, ses activités d'aménagement. Si je m'en rappelle bien, nous avons été mandatés pour reprendre cette opération en mars 2016. C'est le point d'intervention de CITIVIA qui a commencé à œuvrer sur ces opérations.

La première opération que nous avons menée est la cession de C1b avec Pierres et Territoires pour 15 logements en mai 2017 donc très rapidement après la prise de possession de cette opération.

Nous avons eu après, coup sur coup, deux gros travaux qui ont été menés sur le secteur Ouest, sur une dizaine d'hectares, une négociation avec KORIAN qui voulait réaliser un EHPAD et une résidence services séniors qui était allée jusqu'au dépôt d'un permis de construire obtenu et purgé pour des raisons diverses et variées. On se rappelle que nous étions en période Covid et que KORIAN avait été un peu chahuté dans la presse quant à l'exploitation de ses EHPAD ».

Monsieur le Maire : « Vous faites bien de le rappeler. Nous oublions un peu cette période ».

Monsieur VUILLEMIN : « Nous sommes donc reparti « en chasse » avec votre collectivité pour trouver d'autres opérateurs. Nous avons travaillé avec DOMITYS qui souhaitait réaliser un EHPAD mais nous n'avons malheureusement pas pu déboucher pour des raisons de montage financier ».

Madame PEREZ : « En fait que ce soit KORIAN ou DOMITYS, il s'agit de comités d'engagement qui passent au niveau national. Le fait d'investir ou pas sur un territoire dépend d'une décision nationale. Ce sont des décisions qui nous échappent au niveau d'une collectivité et nous en qualité d'aménageur, car ce sont des comités d'engagement nationaux qui décident des investissements ».

Monsieur VUILLEMIN : « Et enfin, nous avons réalisé des travaux de mise en forme de la digue du secteur Ouest en 2023. Puis nous avons mené une étude de faisabilité dont nous avions parlé en février 2025, avec AJEANCE, cabinet d'architecture et d'urbanisme, pour savoir comment établir un principe urbain qui permettrait de développer le secteur de façon différente ».

Monsieur le Maire : « Ce préambule est très important pour la suite de la présentation de Monsieur VUILLEMIN pour se rappeler la chronologie des opérations. Cela n'a pas été un long fleuve tranquille avec toutes les crises, la crise du Covid, la crise financière et la crise du logement. Nous oublions un peu ce triptyque qui a fait en sorte que cette ZAC Saint-Jacques n'a pas eu la même destinée que la ZAC du Blosen ».

Madame PEREZ : « Il est vrai que sur l'ensemble de nos opérations d'aménagement, sur la partie logement tout est ralenti. Sur la totalité des opérations que nous gérons, à peu près 40 opérations, pas toutes en logement, nous constatons un ralentissement généralisé ».

Monsieur VUILLEMIN : « Nous le voyons effectivement sur toutes nos opérations.

Donc voici quelques chiffres :

- *en 2016, nous avons signé le contrat de concession avec la Ville avec une échéance au 27 juin 2030. Aujourd'hui, nous avons réalisé environ 20 % de travaux de digue et nous avons cédé 14 % des terrains, le terrain C1b à Pierres & Territoires en mai 2017,*
- *nous avons un budget global de 4 733 000 euros avec une participation de la collectivité de 3 634 000 euros, chiffres qui n'ont pas bougé depuis la dernière présentation qui vous a été faite en février 2025,*
- *152 logements prévus à terme.*

Sur le plan en annexe, en rouge, il s'agit des terrains à commercialiser et le terrain qui a été commercialisé à ce jour, est le terrain C1b, en couleur beige, commercialisé en 2017.

Nous poursuivons notre travail de commercialisation, bien évidemment. Nous avons des pistes aujourd'hui sur lesquelles nous travaillons sur le secteur Ouest et sur le secteur Est mais cela nécessite encore un travail avec des opérateurs. Nous avons bon espoir de pouvoir avancer correctement sur cette opération, à l'horizon 2026.

Pour le bilan, la présentation est la même que pour la ZAC du Blosen. Il faut noter qu'il y a très peu d'évolution, très peu de variations étant donné que nous n'avons eu ni cessions, ni travaux. La seule évolution est qu'aujourd'hui nous avons une opération qui a généré des produits financiers, cela veut dire que, comme nous avons une trésorerie positive qui est placée, cela permet de gagner de l'argent. C'est comme le livret A pour faire très simple. Et nous avons proposé de réaffecter ce produit qui n'était pas initialement prévu en risque commercial. Risque commercial, cela veut dire que si nous avons un preneur qui achète un peu moins cher que le bilan, nous pourrions nous permettre de lui vendre moins cher car nous avons effectivement une

sécurisation financière. Il s'agit-là de la mécanique financière mais c'est important de le dire. Et nous avons toujours un bilan qui reste équilibré sur les principes que nous avions évoqués en février dernier.

Nous n'avons pas prévu d'aménagements spécifiques sur le secteur Ouest, le grand secteur. Nous travaillons effectivement sur une espèce de vente en bloc sur ce secteur, un peu ce qui avait été envisagé à l'époque avec les autres opérateurs, soit éventuellement un opérateur qui pourrait réaliser une partie des équipements de voirie. Nous n'avons pas plus de données à vous fournir aujourd'hui.

Sur les points de vigilance, sur le secteur Ouest, le principe du plan guide établi par AJEANCE avait été retenu c'est-à-dire que c'est une possibilité qui s'offre à nous d'aménager sous cette forme-là.
L'enjeu est de pouvoir commercialiser les lots et sur ce sujet-là, nous ne vous le cachons pas, nous avons une conjoncture immobilière, nationale, régionale, départementale, très compliquée, à la fois sur les coûts de sortie et sur une promotion immobilière qui souffre un peu de l'actualité, financière notamment ».

Madame PEREZ : « Les délais de commercialisation sont plus longs, même le montage d'opérations pour les promoteurs est plus long puisque les banques leur demandent plus de garanties. Tout se complexifie. Ce n'est pas seulement pour les acheteurs mais aussi pour ceux qui veulent sortir des opérations. Il faut quasiment un an de plus pour monter une opération classique comme nous avons l'habitude de réaliser ».

Monsieur CHUDANT : « Au-delà de ça, aujourd'hui tous les investisseurs qui s'intéressent à Thann, que ce soit à travers CITIVIA ou que ce soit directement à la mairie, quand ils ont identifié un terrain appartenant à un privé, sur lequel ils veulent déposer une opération pour une réalisation immobilière, nous sommes que dans du logement social, parce que le logement social est encore subventionné par l'Etat pour la création. Mais bien sûr aujourd'hui, vu les coûts de construction, ils privilégient ce type d'investissement parce que cela rapporte des aides. Aujourd'hui, nous n'avons aucune opération de logements qualitatifs qui ne soit pas dans le logement social. Après, il y a plusieurs types de logements sociaux et il y a, il ne faut pas l'oublier et le voir de manière négative, plusieurs porteurs d'opérations au titre du logement social. Qualitativement, nous avons des porteurs qui travaillent avec le même état d'esprit et la même approche. Dans ce secteur-là, il y a également des disparités. Aujourd'hui, il n'y a que ce type d'opérations qui trouve sa place sur le marché puisque nous sommes dans une situation très tendue et les porteurs cherchent à optimiser leur ratio de construction ».

Monsieur VUILLEMIN : « Quant au planning, il sera actualisé en fonction de la commercialisation mais bien évidemment en fonction des travaux que nous aurons à mener sur le secteur Ouest, notamment.
Il y a la question du PPRI qui reste une épée de Damoclès qui plane au-dessus de cette opération avec un risque d'avoir une partie qui serait inondable. En tout cas, nous le maintenons comme un risque.

Quant au financement, très brièvement pour rappel, comme je l'ai évoqué précédemment, la participation d'équilibre de votre collectivité sur cette opération est de 3 634 000 euros. Vous avez déjà versé antérieurement 634 000 euros. Il reste donc 3 000 000 d'euros, le calcul est simple.
Dans le cadre d'un avenant qui a été signé en 2025, il était prévu que ces 3 000 000 d'euros seraient versés d'une part, 1 000 000 d'euros par le biais d'un versement de 200 000 euros sur 5 ans, entre 2025 et 2029, que les 2 000 000 d'euros restant à verser, seraient ponctionnés sur l'avance de trésorerie qui avait été octroyée par votre collectivité, une avance 2 496 000 d'euros et sur ces 2 496 000 d'euros il ne vous serait restitué que 496 000 euros. Voilà le montage financier tel qu'il est aujourd'hui.

Monsieur CHUDANT : « Il s'agit de la décision que vous aviez prise cette année lors d'un Conseil Municipal suite à l'intervention de CITIVIA en février dernier où ils étaient venus suite à la dernière présentation des CRACs 2023 en novembre 2024. Vous vous souvenez, nous avions organisé une commission réunie dédiée exclusivement à ce sujet où Monsieur VUILLEMIN était intervenu, pour expliquer en détail un certain nombre de choses et où vous aviez acté le principe d'anticiper la sortie pour éviter que la Ville doive recourir à un emprunt en fin d'opération pour équilibrer la situation. Comme nous allons avoir de gros investissements à porter, notamment l'avenue Pasteur pour laquelle vous allez délibérer tout à l'heure ou encore le sujet de l'école du Blosen, nous voulions alléger cette perspective d'emprunt.

Alors les 496 000 euros seraient reversés à la collectivité, sous réserve de la vente des terrains actuels aux conditions du marché.

Malheureusement ou heureusement, si les collectivités veulent parfois favoriser une opération qui a un intérêt pour la Ville, l'effort au moment de la transaction se fera sur le prix de la cession. C'est là que la Ville a un levier qui peut être incitatif. Nous avons parlé des tensions sur les coûts de construction et c'est là que la Ville peut éventuellement alléger le coût de l'opération pour l'investisseur en faisant un effort sur le foncier. Derrière, il faut savoir qu'il y a des enjeux d'habitants, des taxes d'aménagement, de fiscalité, sur le long terme.

Il s'agit de stratégies sur 10, 20, 25 ans pour ce type d'opérations ».

Monsieur le Maire : « Il faut dire également qu'il y a 152 logements à construire. Pourquoi est-ce important pour notre commune ? Pour essayer de stabiliser la population thannoise à la hauteur que nous connaissons actuellement, à savoir 7 900 à 8 000 habitants, il faudrait construire chaque année 40 logements, mettre à disposition 40 logements. Voyez un peu la difficulté pour arriver à cet exercice.
Cette ZAC Saint-Jacques concourra à cette stabilisation, à termes, même si nous ne sommes pas du tout dans la même situation que la ZAC du Blosen, je le concède, c'est une réalité. Il y a d'autres paramètres qui rentrent en ligne de compte par rapport à cette ZAC Saint-Jacques.
Monsieur VUILLEMIN a également mis l'accent sur le PPRI. Il ne faut pas le négliger parce que nous ne connaissons pas du tout l'issue et l'évolution de ce périmètre. Nous sommes peut-être tranquilles jusqu'en 2030. Cela permettrait de réaliser les projets qui sont entrain de « frétiller », si je peux m'exprimer ainsi.
Mais nous espérons qu'en 2026/2027 nous verrons concrétiser des projets sur cette zone. Malheureusement, nous ne sommes pas « Madame Soleil », mais nous espérons ».

Monsieur CHOLAY : « Monsieur le Maire, vous nous dites qu'il faut pour conserver la population actuelle, construire 40 logements. Vous l'expliquez comment ? ».

Monsieur le Maire : « Ce sont des statistiques qui nous avaient été données. Il faut relever qu'il y a de plus en plus de familles monoparentales, ce qui augmente le besoin en logement. Nous savons, que statistiquement, deux couples sur quatre, soit se séparent soit la personne est isolée.
Samira connait ce problème puisqu'elle a la compétence logement ».

Madame HOMRANI : « Vous pouvez obtenir tous ces chiffres à l'observatoire de l'habitat avec des statistiques réalisées chaque année. Effectivement, c'est à chaque fois les mêmes données que l'on retrouve pour stabiliser une population. Je tenais juste à rappeler pour ceux qui ne sont pas encore au courant et pour revenir sur le logement social et compléter les propos de Monsieur CHUDANT, 70 % de la population peut accéder à un logement social ».

Monsieur le Maire : « Merci Samira pour ces précisions. C'est la réalité du terrain. Nous pouvons dire ce que nous voulons, nous pouvons penser ce que nous voulons mais quand vous êtes confrontés à la réalité, il faut compenser avec.
Comme l'a dit Monsieur CHUDANT et la Direction de CITIVIA, aujourd'hui, les seuls projets, même dans le privé, sont en lien avec le logement social. C'est la réalité actuelle. Ce n'était pas le cas, il y a 10, 15 ou 20 ans.
Avez-vous des questions, des interrogations ? Je souhaitais vraiment la présence de CITIVIA, afin que vous ayez l'ensemble des explications quant à ces CRACs. Je salue tout le travail qui a été effectué depuis maintenant quelques années avec CITIVIA.
Malgré toutes ces difficultés que nous venons d'énumérer, les crises successives et la crise actuelle du logement, je sais que vous faites tous les efforts nécessaires pour aboutir à ce que cette zone puisse enfin voir des projets se concrétiser. Mais j'ai bon espoir pour 2026/2027. Si un élu n'a pas d'espoir, qui en aura ? ».

Monsieur CHOLAY : « Monsieur le Maire, lors de votre dernière présentation vous aviez évoqué la possibilité de ne pas pouvoir commercialiser pour des raisons, X, Y ou Z, les derniers terrains, zone inondable ou je ne sais quoi. Qu'en sera-t-il à ce moment-là de la somme de 4 000 000 d'euros, de mémoire, que vous aviez donné ? Quelle sera la somme ? Avez-vous fait des projections, dans l'hypothèse où nous ne pourrions pas commercialiser ces terrains ? ».

Monsieur VUILLEMIN : « En février dernier, nous vous avions présenté trois hypothèses sur cette opération.
Nous avions présenté l'hypothèse d'une continuité sans problématique. Il y avait l'hypothèse d'arrêt complet de l'opération mais pas nécessairement lié à des problèmes d'inondabilité mais à un souhait de la collectivité de le faire. C'est une possibilité dans notre contrat qui se présente à la collectivité d'arrêter l'opération.

La troisième hypothèse porte sur le secteur Ouest, qui aurait pu générer la réalisation d'une voirie avec une scission des lots. Nous avions également fait une estimation qui faisait évoluer la participation.
Nous n'avons pas spécifiquement fait une évaluation d'un PPRI qui pourrait nous interdire la commercialisation des terrains dû à une inondabilité.

Sachant qu'aujourd'hui, dans les cartons de la Direction Départementale Territoriale qui travaille sur le sujet, je crois qu'il n'y aurait que le secteur Ouest qui serait concernait et cela voudrait dire que pour le secteur Est, les trois parcelles resteraient commercialisables et sont dans le bilan.
Aujourd'hui, nous n'avons pas réalisé cette estimation. Je pense que d'ici que le PPRI sorte, il faut garder l'espoir de commercialiser le secteur Ouest parce qu'il y a un hectare, de reconversion d'un milieu anthropiser, cela veut dire que c'est l'Homme qui l'a déjà artificialisé et que nous ne consommons pas d'espaces agricoles. Nous avons juste une clôture d'opérations estimée financièrement ».

Monsieur CHUDANT : « Nous parlons beaucoup du PPRI. Aujourd'hui, le PPRI n'est pas défavorable à l'aménagement de cette ZAC. Nous anticipons une éventuelle évolution. Restons optimiste.
Entretemps, Rivières de Haute-Alsace a conduit quelques aménagements sur la Thur qui ont modifié dans le bon sens, les variations de crue et de gestion.
Il y a un mois, nous avons eu des précipitations pendant plusieurs jours, relativement importantes. Par le passé, lorsque nous avions ce type et ce niveau de précipitations, nous avions une montée en eau de la Thur beaucoup plus importante qu'aujourd'hui. Madame TORRENT pourrait en parler beaucoup plus précisément que moi. Les derniers investissements conduits récemment par Rivières de Haute-Alsace, améliorent, que ce soit au niveau des questions d'embâcles, d'entretien, bien sûr mais il y a également eu des interventions sur le barrage de Kruth qui assurent une meilleure gestion du niveau et de régulation des crues éventuelles ».

Monsieur le Maire : « Un exemple concret. Il y a un an, le 14 novembre 2024, il y avait des pluies abondantes, des inondations un peu partout. Il y a 30 ans, à Willer-sur-Thur où on mesure la hauteur effective du niveau de la Thur, il y avait 1m83 et nous avions des inondations à Thann, jusqu'à la place des Vignerons, en face du Musée. Depuis des travaux ont été réalisés au niveau de la digue à Wildenstein. Le 14 novembre 2024, la mesure à Willer-sur-Thur montrait une hauteur à 1m95 et nous étions à ras-bord au niveau de la Thur. On peut ainsi constater les effets des travaux qui ont permis de réguler le niveau de la Thur et de faire en sorte que Thann ne subisse pas les mêmes affres climatiques qu'il y a 30 ans.

Comme l'a dit Monsieur CHUDANT, le PPRI ne remet pas en cause cette zone, en termes de construction mais c'est l'évolution que nous pourrions amener à ce périmètre qui est important. Nous en saurons un peu plus dans les années à venir, en espérant que cette zone puisse être aménagée au plus vite ».

Madame DIET : « Merci Monsieur le Maire. J'en profite pour rebondir une nouvelle fois sur le problème des ZAC.
Et d'ailleurs, je voulais vous dire que j'attends toujours les réponses aux questions que je vous ai posées lors du Conseil Municipal du 11 février 2025. Je vais vous faire une petite synthèse.

Concernant la ZAC du Blosen, la Ville a versé 1 338 000 euros en avance de trésorerie à CITIVIA pour solder l'emprunt du CCM, prêt qui a été remboursé par anticipation en 2020. Il n'y a plus d'emprunt sur la ZAC du Blosen. Le programme de cette ZAC arrivant bientôt à échéance finale, CITIVIA a remboursé à la Ville en 2024 la somme de 950 000 euros et encore 300 000 euros en 2025 sur les 388 000 euros avancés restants, soit un total de 1 250 000 euros. A quoi ont été affectés ces fonds ?

Concernant la ZAC Saint-Jacques, en 2019 la Ville a versé 2 496 000 euros en avance de trésorerie à CITIVIA pour solder l'emprunt fait auprès de la Caisse d'Epargne, prêt qui contrairement à celui de la ZAC du Blosen n'a pas pu être soldé, car le taux concernant les indemnités de remboursement anticipé et compte tenu des frais financiers, était défavorable jusqu'en 2022 selon vos dires.

Mais l'argent a été placé et va générer des produits financiers. On ne connait ni le montant, ni le taux de ces placements.
Depuis 2022 la situation a évolué. Est-ce que de nouvelles négociations ont eu lieu oui ou non ? Si non pourquoi ?

Aujourd'hui, nous sommes contraints de payer cinq fois 200 000 euros pour équilibrer la sortie de l'endettement de la ZAC Saint-Jacques et 2 000 000 d'euros en 2030. Pourquoi ne pas avoir utilisé les 1 250 000 euros qui sont rentrés ces deux dernières années ?

Je terminerais mon propos par ceci.
Depuis 1997, donc 28 ans, la Ville de Thann a versé des sommes colossales, soit plusieurs millions d'euros provenant, entre autres, des contribuables Thannois, pour cette zone qui n'attire pas.

Seuls deux immeubles ont été construits en 2017 et 2018. Aujourd'hui, au vu des évènements météorologiques violents et de plus en plus fréquents, cette zone risque d'être déclassée. Elle perdra de sa valeur et deviendra peut-être non constructible. Ne serait-il pas plus judicieux de tout arrêter, d'entamer une vraie négociation entre vous Monsieur le Maire, CITIVIA et la Caisse d'Epargne, pour solder ce prêt comme cela aurait dû être fait en 2020 afin de pouvoir passer sereinement à d'autres projets ?

Une dernière interrogation, sommes-nous en règle avec la délibération du 21 septembre 2019, prise lors du Conseil de Communauté de Communes, qui stipulait les conditions du transfert de fonds pour un montant de 3 833 000 euros à destination des ZAC, afin de procéder au remboursement total des emprunts ? D'ailleurs, nous avons pris la même délibération le 26 septembre 2019, ici même au sein du Conseil Municipal de la Ville de Thann ».

Monsieur le Maire : « Je vous remercie d'avoir reposé cette question. Je l'attendais, bien évidemment.
Concernant certaines questions que vous posez, CITIVIA a répondu. Je ne vais pas y revenir. Pour les réponses que vous attendiez, j'attendais la présentation des CRACs 2024 pour vous répondre.

En ce qui concerne l'équilibre financier de l'opération supportée par la Ville, je reviens sur la ZAC du Blosen et vous verrez que cela à des conséquences sur la ZAC Saint-Jacques. L'apport initial sous forme d'une avance de trésorerie était de 1 388 000 euros dont 1 337 568,73 euros qui sont issus 5 376 620 euros d'actif net. Cela était lié à la cession de DOMIAL, pour ceux qui n'avaient pas encore connaissance de cette transaction. Il y avait deux entités. C'était la transaction DOMIAL/OPHLM qui était l'office public de la Ville de Thann, historiquement depuis 1924. C'était un patrimoine qui était géré par la Ville au départ et ensuite par DOMIAL.
En 2018, une loi est sortie qui demandait aux bailleurs sociaux de fusionner car il fallait rentrer dans une entité qui détenait 12 000 logements. Nous n'avions pas le choix, c'était une loi.
Cette vente a donc généré une ressource que vous venez d'évoquer, d'un montant de 5 376 620 euros.
Pour mémoire, 300 000 euros ont été affectés à Cernay dans le cadre de la loi ANRU puisque la compétence est rentrée dans le giron intercommunal alors que cela avait toujours été géré par la Ville Thann et cette somme aurait dû être versée dans sa globalité à la Ville de Thann. Le logement étant de la compétence communautaire, c'est la Communauté de Communes de Thann-Cernay qui en a bénéficié avec un reversement à la Ville de Thann mais avec une déduction de montant, c'est-à-dire 300 000 euros affecté à Cernay pour le projet du quartier Bel Air et 700 000 euros qui étaient destinés à DOMIAL pour la prise en charge de la destruction des tours.
3 833 246 euros ventilés entre la ZAC Saint-Jacques 2 495 678 euros et 1 337 568 euros pour la ZAC du Blosen et 543 373 euros qui ont été versés au budget général de la Ville de Thann.
Nous, nous connaissions ces chiffres et nous n'avions pas besoin d'appui pour les avoir.
La participation de la Ville était de 55 000 euros et représentait 0,51 % d'un estimatif final suite à la vente des deux dernières parcelles.
Il y a donc 1 380 000 euros en avance de trésorerie moins 950 000 euros remboursés par CITIVIA en 2024, moins en 2025, 300 000 euros et un reste à charge pour la Ville de Thann de 55 000 euros. Voilà la partie ZAC du Blosen.

Pour la ZAC Saint-Jacques, l'équilibre financier qui est supporté par la Ville de Thann, c'est le budget d'opération de 4 733 000 euros. L'apport initial sous forme d'une avance de trésorerie de 2 495 678 euros, c'est le solde OPH plus 634 000 euros de participation.
Ensuite, il y a la participation finale de la Ville de Thann de 3 634 000 euros dont l'acquisition foncière initiale de 2 897000 euros et des travaux de 737 000 euros.
Il y a eu une volonté d'anticiper dès 2025 le bilan de l'opération en prenant chaque année sur les fonds propres à la hauteur pour la collectivité de 200 000 euros. Il y a 634 000 euros de participation déjà versés plus les 1 000 000 euros d'abondement de 200 000 euros par an jusqu'en 2029, plus l'avance de trésorerie 2 496 000 euros soit un retour pour la Ville en fin d'opération de 496 000 euros.

Donc s'il y avait une volonté, comme vous le souhaitez, de reprendre la maîtrise foncière du site et de clôturer d'une manière anticipée la concession, le bilan final pour la Ville aurait été de 3 867 000 euros avec un delta de 247 000 euros par rapport à un projet de la ZAC Saint-Jacques qui serait mené à terme et urbanisé.

Cependant l'emprise foncière, elle resterait à aménager et à commercialiser, donc nous ne serions pas du tout gagnant. Je défie quiconque de se projeter dans ce scénario ».

Madame DIET : « Cela fait quand 28 ans que cela dure ».

Monsieur le Maire : « Mais comme nous l'avons expliqué, les prochains qui viendront, géreront ceci d'une manière et connaitront la réalité du terrain. Et si c'est vous qui venez aux affaires, vous verrez, vous aurez un autre discours ».

Monsieur CHUDANT : « Pour compléter les propos de Monsieur le Maire, nous avons réaffiché Madame DIET, ce que nous avions présenté en commission réunie au mois de février dernier. Il y avait trois scénarios. Je rajouterais juste qu'aujourd'hui c'est CITIVIA qui est propriétaire « véritable » de l'assise foncière de la zone. Nous lui avons confié une gestion complète. CITIVIA en a la pleine propriété, la pleine maîtrise.
Si nous devions cesser, il y aurait le jeu des remboursements anticipés des prêts qui nous pénaliserait et des indemnités à verser à CITIVIA car nous cassons la concession avant son terme. Nous aurions un solde à verser sur cette opération de 737 000 euros. Alors, effectivement, Madame DIET, la Ville récupérerait pleinement la maîtrise foncière. Nous serions désengagés de tous les frais, de tous les emprunts en cours liés à la concession. Mais nous aurions très certainement des coûts et soit nous laissons la zone en état, soit nous aménageons une zone naturelle. De nombreuses solutions peuvent être imaginées. Je suis objectif. Il y aura un coût pour la Ville. Après, nous rentrons dans un véritable choix politique, de vision, de « qu'est-ce qu'on veut faire », de cette assise foncière.
Après, sur la ventilation des sommes, vous l'avez relaté vous-même. C'est clair, c'est net. C'est vrai qu'il y a des prêts en cours, des charges financières. C'est aussi pour cela que nous avions choisi avec CITIVIA, d'anticiper ces 200 000 euros par an pour réduire la charge financière. Cela représente plusieurs milliers d'euros par an de coût financier moindre car forcément nous réduisons le déficit de cette opération.
La fragilité que nous avons sur ce secteur, c'est le coût d'acquisition de départ des terrains, sans préjuger du choix qui avait été fait à l'époque par les élus. Les municipalités font des choix par rapport un à contexte économique, qui, il y a 35 ans était largement différent de celui d'aujourd'hui. A l'époque, c'était le boom du foncier en Alsace. Il y avait une forte demande. Il y avait une forte pression. C'était même un atout pour une ville de récupérer du foncier. Et on ne s'imaginait pas rencontrer des difficultés, Thann, ville charmante, en bord de Thur. Sauf que nous l'avons quand même payé très cher ce foncier, avec des coûts de dépollution, une digue à créer, certains aménagements lourds. C'est ce qui se passe lorsqu'une commune récupère des friches industrielles avec des terrains pollués. C'est le cas à Mulhouse où CITIVIA pilote des opérations ».

Madame PEREZ : « C'était effectivement le cas sur le secteur DMC ou sur le secteur Fonderie. Malheureusement, nous ne pouvons pas anticiper toute la pollution. Même si nous faisons des études préalables, c'est lorsque vous commencez une opération, c'est là que vous allez savoir s'il y a de la pollution. C'est un travail en entonnoir et nous pouvons retrouver sur tous les sites industriels des aléas en pollution dont nous ne pouvions pas préjuger au moment de l'acquisition. C'est le cas de toutes nos friches, sur toutes nos opérations ».

Monsieur le Maire : « Donner des leçons, c'est facile ».

Madame DIET : « Je ne donne pas de leçons ».

Monsieur le Maire : « Quand on est dans la réalité de l'action, on assume. Comme l'a dit Monsieur CHUDANT ou la Directrice de CITIVIA, Madame PEREZ, ce sont des choix à assumer en fonction d'un contexte d'il y a 25 ans où le boom du logement était plus positif qu'aujourd'hui.
Nous aimerions beaucoup que cette réalisation soit derrière nous. Ce sont les responsabilités d'une municipalité à un instant « T ».

Monsieur THIEBAUT : « J'aimerais juste intervenir en complément de tout ce qui a été dit. Nous avons vu le bilan financier de ces deux ZAC. Nous avons parlé de tout l'intérêt qualitatif de la création de ces deux ZAC. Je rajouterais que pour la ZAC du Blosen, nous serons à l'équilibre. Nous parlons de 50 000 euros.

Mais si nous vendons ou pas, nous n'en savons rien aujourd'hui, les terrains de la ZAC Saint-Jacques coûtent 3 600 000 euros. C'est ce qui était prévu au départ. Il s'agit de la participation de la commune.
Il faut rajouter en plus de tous ces éléments et n'oublions pas que même quand des habitants s'installent, ils ne viennent pas tous forcément de l'extérieur de Thann. Les personnes qui se sont installées dans les 500 logements de la ZAC du Blosen, ils génèrent des coûts pour la collectivité et des services nouveaux.

Je dirais que généralement ces services c'est plutôt la Communauté de Communes de Thann-Cernay qui les prends en charge même s'il y a une partie pour la commune. Il y a des recettes fiscales. Vous allez voir où je veux en venir. La taxe d'habitation a été supprimée mais l'année où elle a été supprimée, elle a été compensée par l'Etat. C'est-à-dire que la Ville de Thann touche aujourd'hui dans ses comptes tous les ans, des compensations perçues par l'Etat. Pourquoi je précise cela, exemple : je prends 500 logements, je vais dire que c'est 500 euros de taxe d'habitation et de taxe foncière, c'est donc 1 000 euros de taxes et pour 500 logements cela fait 500 000 euros de recettes fiscales par an. C'est grossier mais c'est pour avoir une idée par rapport aux grands chiffres dont nous parlons-là. Sur 6 ou 7 ans, cela représente les 3 500 000 euros que va peut-être coûter au final la ZAC Saint-Jacques à la Ville de Thann. Mais c'est également pour mettre en perspective et nous n'avons pas évoqué cela jusqu'à présent. Et pour moi, il ne faut pas juste avoir une vision de la ZAC du Blosen et une vision de la ZAC Saint-Jacques mais une vision commune des deux ZAC. Ce qui nous intéresse, c'est la commune, le territoire et pas la ZAC Saint-Jacques d'un côté et la ZAC du Blosen d'un autre côté. Pour moi, au final, nous avons le droit de nous dire aussi que quelque part, ce que nous avons réussi à gagner, je ne parle-là que de l'aspect financier, de recettes fiscales, il y a également tous les autres aspects, maintien de la population…, c'est qu'il y a une ZAC qui aura permis de générer des gains qui permettront certainement de financer les pertes de l'autre ZAC. Nous avons aussi le droit d'avoir cette vision. Je ne sais pas ce que vous en pensez ? ».

Monsieur le Maire : « Nous parlons beaucoup de dépenses, de déficit mais ce volet, recettes, ressources, compense également. Et en fait l'attractivité de notre Ville c'est de mettre à disposition ces logements.
Il ne faut pas oublier que Thann compte 8 000 habitants, est une ville-centre et a quand même beaucoup d'attraits, d'atouts. Tout cela concoure à ce que les habitants choisissent notre commune, pour diverses raisons, que ce soit par rapport aux services proposés, au cadre de vie, aux activités.
Je pense que la taxe d'habitation qui est gelée actuellement pour un instant « T », a engendré la suppression d'un levier fiscal qui je pense était le plus juste pour une commune. Elle concernait l'ensemble des foyers. Aujourd'hui, vous avez uniquement la taxe foncière et ce ne sont que les propriétaires qui sont mis à contribution alors que nos investissements sont effectués pour l'ensemble de nos habitants. C'est l'impôt le plus injuste. Mais cela a été décidé ainsi et nous l'acceptons. Les communes doivent composer avec ce genre de décisions qui ne sont pas de notre fait. Merci pour ton intervention, Gilles. Elle reflétait exactement la réalité. Effectivement, ces recettes compensent le déficit d'investissement mais concourent à ce que la Ville puisse avoir une population stable voire en augmentation et générer des recettes par la suite ».

Monsieur STAEDELIN : « Pour mémoire, cette opération de la ZAC Saint-Jacques date d'il y a longtemps mais à l'origine l'ambition était une véritable opération de renouvellement urbain. Sur cette zone-là, il y avait des friches industrielles notamment une ancienne usine où l'on fabriquait de la peinture. Si la Ville n'avait pas pris d'initiatives, aujourd'hui qu'en serait-il ? Ce serait certainement une friche industrielle privée qui constituerait une véritable verrue sur cette sortie nord de la Ville.
Effectivement, il s'agissait d'une véritable stratégie de renouvellement urbain, la volonté ou l'envie de reconquérir des friches industrielles, de créer un nouveau quartier en liaison avec le centre-ville pour permettre de redynamiser ce centre-ville. Alors l'opération était forcément, et nous le savions dès le départ plus couteuse, plus compliquée parce qu'il a fallu passer par des périodes d'expropriation ou de rachat à l'amiable. Cela a duré très longtemps. Après, est venue la crise de 2008 où il ne sait plus rien passé durant plusieurs années.
Et c'est vrai, aussi, la ZAC du Blosen était plus simple à aménager parce que la ZAC du Blosen, c'était de l'espace naturel. Il y avait un peu de terrains à racheter, rien à démolir ou rien à retraiter. Cette opération de la ZAC du Blosen devait permettre une extension urbaine et l'opération de la ZAC Saint-Jacques était une véritable opération de densification et de requalification urbaine avec un enjeu financier lourd avec certainement des risques.
C'est aussi le jeu d'une collectivité de porter des programmes à long terme, de renouvellement urbain.
Toutes les municipalités qui se sont succédées ont cherché à porter ce type de sujet. Nous le voyons aujourd'hui sur le centre-ville, la Ville devra également s'engager sur la requalification du centre-ville. C'est une opération qui va se porter sur de très longues années, 10, 15 ou 20 ans, certainement. Cela demande des moyens considérables.

Heureusement, les résultats négatifs ont été anticipés. La Ville et toutes les municipalités précédentes ont essayé de prévoir et de gérer ce bilan négatif qui était connu et prévisible. Nous n'avions pas imaginé à l'époque que cela allait durer aussi longtemps mais personne n'avait imaginé qu'il y aurait une crise de cette ampleur en 2008 qui a bloqué toutes les opérations immobilières pendant des années et qui a rompu de la confiance, bien évidemment.

Aujourd'hui, nous savons aussi que la Ville ne peut pas s'étendre parce que la Ville n'a pas de foncier. La Ville doit faire avec ces contraintes. Je crois qu'elles ont été gérées. Il faut les prendre en compte de manière plus imaginative parce qu'il y a un PPRI et qu'il y a peut-être des aménagements particuliers qui peuvent se combiner avec des constructions en bord de rivière avec des risques d'inondations. Cela s'est vu dans d'autres villes. Cela aura peut-être un coût aussi. Mais il y a de véritables enjeux pour maintenir la constructibilité de cette zone. Je pense que toutes les municipalités ont assumé ce risque-là. Aujourd'hui charge à nous de le poursuivre ou pas. Nous pourrions effectivement décider d'en faire un espace vert inondable certes, mais un espace vert. Ce sera un choix politique qu'il faudra assumer. Il faudra de toute manière en subir les coûts et cela pèsera sur le nombre d'habitants de la Ville et les recettes à long terme de la Ville.
Je voulais simplement rappeler cet historique parce qu'il me semble que si la Ville n'avait rien fait aujourd'hui, nous aurions certainement des friches industrielles urbaines qui n'amélioreraient pas la Ville. Merci Monsieur le Maire ».

Monsieur le Maire : « Merci Guy pour ton intervention et ces précisions. Je te regardais lors de mon préambule car tu connaissais l'histoire de départ de la ZAC Saint-Jacques. Si rien n'avait été fait, nous gérerions aujourd'hui avec d'autres coûts. Je crois que nous avons été très complets sur le sujet ».

Monsieur CHUDANT : « Je voulais juste compléter les propos de Monsieur STAEDELIN. Dans l'actualité de la Ville aujourd'hui, nous ne prenons pas toujours le temps de faire cet assemblage. Mais il y a 4-5 axes majeurs à l'étude. Il s'agit de l'aménagement de l'avenue Pasteur, finaliser la ZAC Saint-Jacques, l'opération de réhabilitation du cœur de Ville à travers l'OPH et l'ORI. Le volet incitatif est figé, vous le savez, car la CEA n'accepte plus de nouveaux dossiers. Nous recevons quand même les porteurs de projets. Nous instruisons les dossiers et ont leur dit qu'ils peuvent commencer les travaux mais que nous ne sommes pas certains de l'accompagnement financier alors que nous avons signé un contrat de 5 ans avec l'Etat, avec l'ANAH qui a transféré ses fonds à la CEA qui est devenue le gestionnaire de ces fonds. Pour le coup, Thann a travaillé pendant plus d'un an sur la mise au point de ce contrat et pour l'instant nous subissons les conséquences de ce statu quo de la CEA. Nous restons prudents. Nous ne reprochons rien à la CEA. La CEA doit composer avec sa réalité financière. Nous devrions délibérer normalement en janvier 2026, sur le volet réhabilitation du cœur de Ville mais cette fois-ci sur le volet coercitif, c'est-à-dire avec 5 ou 6 copropriétés qui ont été identifiées pour lesquelles nous allons solliciter le Préfet pour qu'il prenne une déclaration d'utilité publique. Vous voyez que nous passons-là également sur un sujet offensif. La réhabilitation du cœur de Ville est un dossier de 10-15 ans. Il y a également la vente de la Cigale et du Potier par le partenaire AGORASTORE au niveau national via une mise aux enchères depuis 40 jours.
Les dossiers en cours sont donc l'avenue Pasteur, le cœur de Ville, la ZAC Saint-Jacques. Le 4ème dossier que nous travaillons de manière régulière et dans le détail et qui viendra très prochainement en commission et devant le Conseil Municipal, c'est la réhabilitation du pont au-dessus du Kerlenbach, le reprofilage du Kerlenbach par Rivières de Haute Alsace et en partenariat avec la commune de Bitschwiller-lès-Thann, enfin, la desserte de la ZACOM avec toute la problématique actuelle de sécurité de la départementale. Là aussi, il y a un enjeu important qui est quadri-partite, quatre opérateurs, CEA, Rivières de Haute Alsace, commune de Bitschwiller et la Ville de Thann. Il s'agit d'un important enjeu d'aménagement routier, naturel, structurel.
Et enfin la trémie. Nous étions tous ensembles dans cette salle récemment, avec la CEA qui est venue faire un point d'étape sur ce grand projet. Les études sont engagées. Ils ont obtenu et cela n'a pas été facile pour eux, voire même un parcours du combattant, de la part de l'Etablissement Public de Sécurité Ferroviaire, le fait d'accepter le reprofilage du PN 22. Maintenant, nous avançons sur la phase des études. Le groupe de travail composé de certains élus de cette assemblée aura une réunion la semaine prochaine avec la CEA pour travailler plus finement les connections du projet.
Cet ensemble de grands projets, d'un point de vue impact urbain, circulation, cadre de vie, va avoir des conséquences, dans le futur, sur la Ville, avec à chaque fois des maîtres d'ouvrage différents, soit c'est Thann, soit c'est la CEA. C'est une géométrie de partenaires qu'il faut associer et c'est un travail de fond, de longue haleine qu'il faut inscrire dans la continuité de très grands enjeux financiers notamment le PN 22. Le PN 22 est le seul projet inscrit au contrat Etat/Région d'Alsace. Cela prouve qu'il y a un intérêt au niveau national ainsi qu'au niveau régional pour ce type d'aménagement structurant.

Nous accompagnons tous ces projets. Il y a un vrai travail de fond, un travail quotidien. Après à notre échelle, nous en parlerons plus tard, nous sommes plus sur des projets tels qu'une école, la réhabilitation des vitraux de la Collégiale… ».

Madame BAUMIER-GURAK : « Monsieur CHUDANT, pour terminer je souhaitais préciser que les personnes quelles qu'elles soient, à l'issue des élections, auront la responsabilité de poursuivre le travail pour lequel, nous également avons mis nos pas dans ceux qui nous ont précédé. Il s'agit avant tout de responsabilité par rapport à la Ville ».

Monsieur le Maire : « C'est que nous essayons de faire au mieux. J'ai trouvé la présentation de CITIVIA de qualité. Je remercie Madame PEREZ et Monsieur VUILLEMIN. C'était nécessaire et cela permet aussi d'avoir des informations bien précises sur la genèse de ces ZAC et le pourquoi d'un certain ralentissement, dû à des crises, à des aléas, qui n'ont pas été pensés et non pas été souhaités lors de l'initiation de ces projets.

J'avais à vous présenter le rapport d'activité 2024 de CITIVIA que je ne vais pas vous détailler parce que je pense que nous avons été très précis sur le sujet, à moins que ceux qui l'ont lu ont des questions ou des suggestions. Nous nous sommes plutôt focalisés sur les réalisations de CITIVIA à Thann.

Nous pouvons donner congé à Madame PEREZ et Monsieur VUILLEMIN et encore les remercier chaleureusement pour leur disponibilité et pour cette présentation qui était vraiment nécessaire. Je pense que nous n'aurions pas pu être plus complet. Ce moment de débat, d'information et d'échanges était important. Nous allons reprendre le cours normal de notre Conseil Municipal ».

Ordre du jour

Désignation du secrétaire de séance

Compte-rendu à la collectivité 2024 de la ZAC « Les Jardins du Blosen »
Compte-rendu à la collectivité 2024 de la ZAC Saint-Jacques
Rapport d'activité 2024 - CITIVIA

POINT n° 1 **Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 29 septembre 2025**

POINT n° 2 **<u>Affaires intercommunales</u>**
Présentation du rapport annuel d'activités 2024 de la Communauté de Communes de Thann-Cernay

POINT n° 3 **<u>Affaires générales</u>**
3a- Approbation des nouveaux statuts de Territoire d'Energie Alsace

POINT n° 4 **<u>Affaires financières</u>**
4a- Décision modificative n° 1 – exercice 2025

POINT n° 5 **Affaires de personnel**
5a- Adhésion au nouveau contrat de prévoyance pour le personnel municipal et participation financière de la collectivité à la protection sociale complémentaire risque « Prévoyance »

POINT n° 6 **Affaires techniques et d'urbanisme**
6a- Lancement d'un concours de maitrise d'œuvre pour la construction de l'école élémentaire du Blosen
6b- Motivation à l'exercice du droit de préemption pour le bien - 30 rue des Cigognes
6c- Sollicitation de l'EPF pour le portage foncier et mise à disposition du bien pour usage - 30 rue des Cigognes

POINT n° 7 **Affaires sports, loisirs et vie associative**
7a- Attribution d'une subvention exceptionnelle au Boxing Club Thann

POINT n° 8 **Affaires culturelles, cultuelles et devoir de mémoire**
8a- Attribution d'une subvention exceptionnelle dans le cadre du 40ème anniversaire de la Chorale de l'Amitié
8b- Attribution d'une subvention complémentaire au Cercle Saint-Thiébaut

POINT n° 9 **Affaires commerce, Petites Villes de Demain et OPAH-RU**
Rapport d'activité 2024 - Etablissement Public Foncier d'Alsace

POINT n° 10 **Décisions du Maire**

POINT n° 11 **Communications**
Lettres de remerciements
Calendrier budgétaire

Présentation du rapport d'activité 2024 de CITIVIA par Monsieur le Maire

Point n° 1

1- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 29 septembre 2025

Le procès-verbal du Conseil Municipal du 29 septembre 2025 ne suscite aucune observation. Il est adopté à l'unanimité.

Point n° 2

Affaires intercommunales

Présentation du rapport annuel d'activités 2024 de la Communauté de Communes de Thann-Cernay par Monsieur le Maire

Point n° 3

Affaires générales

3a- Approbation des nouveaux statuts de Territoire d'Energie Alsace

Monsieur Alain GOEPFERT, adjoint délégué aux sports, aux loisirs, à l'état-civil aux élections, au cimetière, à la sécurité dans les établissements recevant du public, expose aux membres du Conseil Municipal que le Comité Syndical de Territoire d'Energie Alsace a adopté en date du 23 septembre 2025, le projet de nouveaux statuts.

En effet, de nombreuses évolutions étant intervenues au niveau des missions de Territoire d'Energie Alsace depuis 2021, date à laquelle les statuts actuels ont été validés, le Comité Syndical invite les assemblées délibérantes membres de Territoire d'Energie Alsace à délibérer sur le projet de révision de ces statuts dans un délai de trois mois et au plus tard pour le 27 décembre 2025 inclus.

Concrètement, les évolutions statutaires proposées s'attachent à :
- clarifier les compétences et domaines d'intervention de Territoire d'Energie Alsace,
- préparer l'avenir en intégrant dans les statuts les propositions de la feuille de route,
- améliorer la gouvernance de Territoire d'Energie Alsace en augmentant le nombre de représentants à l'assemblée délibérante à 50 membres et en modifiant le mode de fonctionnement des suppléants.

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée d'adopter les termes de la délibération suivante,

Vu les articles L. 5711-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les arrêtés préfectoraux et inter-préfectoraux suivants :
- arrêté préfectoral n° 973051 du 19 décembre 1997, portant création du Syndicat Départemental d'Electricité du Haut-Rhin et les statuts annexés,
- arrêté préfectoral n° 992887 du 12 novembre 1999, portant modification du périmètre par adhésion des communes de Courtavon, Geispitzen, Grentzingen et Réguisheim, au 1er janvier 2000,
- arrêté préfectoral n° 003205 du 6 novembre 2000, portant modification de la dénomination du Syndicat et des statuts pour l'extension à la compétence gaz,
- arrêté préfectoral n° 2008-352-5 du 17 décembre 2008 portant adhésion de la Ville de Mulhouse au Syndicat, le 1er janvier 2009,
- arrêté inter-préfectoral du 16 décembre 2015, portant adhésion de la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim au Syndicat, le 1er janvier 2016,
- arrêté inter-préfectoral du 30 juin 2016, portant adhésion de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé au Syndicat, le 1er juillet 2016 et modifiant la dénomination du Syndicat en Syndicat d'Electricité et de Gaz du Rhin,
- arrêté inter-préfectoral du 12 décembre 2017, portant adhésion de la Ville de Hésingue, au 1er janvier 2018,
- arrêté inter-préfectoral du 12 novembre 2019, portant modification des statuts modifiés du Syndicat d'Electricité et de Gaz du Rhin,
- arrêté inter-préfectoral du 23 mars 2022, portant modification des statuts et modifiant la dénomination du Syndicat en Territoire d'Energie Alsace,

- arrêté inter-préfectoral du 28 décembre 2023, portant adhésion de la Communauté de Communes de Sélestat et des communes de Boofzheim, Daubensand, Diebolsheim, Friesenheim, Herbsheim, Kogenheim, Rhinau, Rossfeld, Sermersheim et Witternheim, le 1er janvier 2024,

Vu la délibération du Comité Syndical n° 2025/34 du 23 septembre 2025 approuvant le projet de nouveaux statuts et sollicitant l'avis des membres en application de l'article L. 5211-20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant les nombreuses évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la dernière révision des statuts de Territoire d'Energie Alsace,

Considérant la volonté de Territoire d'Energie Alsace de renforcer son action au profit de ses membres, notamment dans le domaine de la transition énergétique, et la nécessité de clarifier ses compétences et ses domaines d'intervention,

Considérant la nécessité de modifier la gouvernance de Territoire d'Energie Alsace afin de tenir compte de l'évolution du nombre de ses membres, en augmentant le nombre de représentants à l'assemblée délibérante à 50 membres et en modifiant le mode de fonctionnement des suppléants,

Vu les éléments exposés par Monsieur Alain GOEPFERT, à savoir les évolutions statutaires, législatives et réglementaires ayant entrainé la révision des statuts de Territoire d'Energie Alsace,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés :

- émet un avis favorable sur ces nouveaux statuts révisés, tels qu'approuvés à l'unanimité par le Comité Syndical de Territoire d'Energie Alsace du 23 septembre 2025,

- demande à Messieurs les Préfets du Bas-Rhin et du Haut-Rhin de prendre en conséquence un arrêté inter-préfectoral modifiant les statuts de Territoire d'Energie Alsace.

Point n° 4

Affaires financières

4a- Décision modificative n° 1 – exercice 2025

Monsieur Gilles THIEBAUT, adjoint délégué à l'administration générale, aux finances, au budget et au personnel, soumet aux membres du Conseil Municipal, le projet de décision modificative n°1 de l'exercice 2025.

La présente décision modificative permet d'ajuster les inscriptions budgétaires pour tenir compte du niveau de consommation effectif des crédits et des évènements de nature à modifier les engagements initiaux ou créateurs de mesures nouvelles.

Un rapport d'analyse proposant les ajustements de crédits et présentant les équilibres est annexé à la présente délibération.

Monsieur le Maire : « Merci Gilles et les services qui ont ardemment travaillé pour obtenir ces états et ces résultats. Il faut savoir que cette décision modificative est la première de l'année et ce sera très certainement la dernière. Nous arrivons quasiment à la clôture des comptes d'ici quelques semaines. Ces éléments présentés vont refléter un budget sincère ».

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée délibérante d'adopter les termes de la délibération suivante,

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT, deuxième partie),

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2025 approuvant le projet de budget primitif,

Vu les propositions concernant le projet de décision modificative n°1 du budget 2025,

Vu les éléments exposés par Monsieur Gilles THIEBAUT, adjoint délégué à l'administration générale, aux finances, au budget et au personnel, à savoir le projet de décision modificative n°1 de l'exercice 2025.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés :

- adopte la décision modificative n°1 de l'exercice 2025 du budget principal arrêté en dépenses et en recettes à **+ 189 000 euros** en section de fonctionnement et à **- 109 000 euros** en section d'investissement, tel qu'il figure dans la maquette budgétaire annexée à la présente délibération, étant entendu que les crédits sont votés par chapitre.

Point n° 5

Affaires de personnel

5a- Adhésion au nouveau contrat de prévoyance pour le personnel municipal et participation financière de la collectivité à la protection sociale complémentaire risque « Prévoyance »

Monsieur Gilles THIEBAUT, adjoint délégué à l'administration générale, aux finances, au budget et au personnel, indique que le contrat collectif de prévoyance qui couvre les agents communaux arrive à échéance le 31 décembre 2025. Ce contrat permet notamment au personnel en maladie au-delà de 90 jours sur une année de bénéficier d'un maintien de salaire auprès du prestataire.
Lors du Conseil Municipal du 3 mars 2025 et du 27 mai 2025, la Ville de Thann donnait mandat au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Haut-Rhin pour se joindre à la procédure de marché public pour la passation de la convention de participation risque « Prévoyance » et une mise en place d'un contrat d'assurance collectif à adhésion facultative des employeurs, pour un effet des garanties au 1er janvier 2026. La procédure ayant aboutie, il est désormais possible d'adhérer à la nouvelle convention qui couvrira les agents à compter du 1er janvier 2026 jusqu'au 31 décembre 2031.

Monsieur le Maire : « Merci Gilles pour cette présentation. Nous avons anticipé puisque à l'avenir, il y a une loi ou un décret qui vont sortir pour que les cotisations soient prises en charge par l'employeur à hauteur de 50 %. Nous y arrivons petit à petit. Lorsque nous serons devant le fait accompli, la Ville de Thann sera quasiment à 50 % des cotisations prises en charge par la collectivité ».

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée d'adopter les termes de la délibération suivante,

Vu le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement,

Vu le décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents,

Vu l'accord collectif local relatif à la protection sociale complémentaire « Prévoyance » pour les collectivités territoriales et établissements publics affiliés au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Haut-Rhin, signé le 7 février 2025,

Vu la circulaire n° RDFB12207899C du 25 mai 2012 relative aux participations des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à la protection sociale complémentaire de leurs agents,

Vu les délibérations du 26 mars 2024 et du 8 juillet 2025 du Conseil d'Administration du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Haut-Rhin,

Vu la délibération en date du 27 mai 2025 du Conseil Municipal décidant de se joindre à la procédure de mise en concurrence engagée par le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Haut-Rhin pour la complémentaire « Prévoyance » et approuvant l'accord collectif local signé le 7 février 2025,

Vu la convention de participation signée entre le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Haut-Rhin et CNP Assurances / Relyens,

Vu l'avis du Comité Social Territorial en date du 16 octobre 2025,

Vu les éléments exposés par Monsieur Gilles THIEBAUT, à savoir l'adhésion à la convention de participation risque « Prévoyance » mise en place par le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Haut-Rhin et la participation financière de la collectivité à la protection sociale complémentaire en risque « Prévoyance »,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés :

- **Article 1 :** adhère à la convention de participation pour le risque « Prévoyance », qui prend effet au 1er janvier 2026 pour une durée de 6 ans avec une possibilité de prorogation d'une durée maximale d'un an en cas de motifs d'intérêt général,

- **Article 2 :** accorde sa participation financière aux fonctionnaires et agents de droit public et de droit privé en activité pour le risque « Prévoyance », ayant souscrit au contrat référencé par la convention de participation,

- **Article 3 :** fixe le montant de participation pour le risque « Prévoyance », dans la limite de la cotisation versée par l'agent, à 25 € par mois sur le bulletin de salaire ou à la cotisation réelle mensuelle si celle-ci est inférieure à 25 €,

- **Article 4 :** autorise Monsieur le Maire à prendre et à signer tous les actes relatifs à l'adhésion à la convention de participation risque « Prévoyance » proposée par le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Haut-Rhin, ainsi que les éventuels avenants à venir.

Point n° 6

Affaires techniques et d'urbanisme

6a- Lancement d'un concours de maitrise d'œuvre pour la construction de l'école élémentaire du Blosen

Monsieur Gilbert STOECKEL, Maire de la Ville de Thann, expose aux membres du Conseil Municipal que la Ville de THANN envisage la construction d'une nouvelle école élémentaire dans le quartier du BLOSEN. En effet, l'école actuelle ne répond plus aux exigences des usages pédagogiques contemporains, ni aux normes réglementaires en vigueur, notamment en matière de performance énergétique, d'accessibilité et de sécurité.

Consciente de ces enjeux, la municipalité a confié une étude de faisabilité au Cabinet « tout un PROGRAMME » afin d'évaluer les besoins, les contraintes techniques et les perspectives de réaménagement que ce projet implique.

Le budget global d'opération est ainsi estimé à 6 620 000 € HT.

Le plan de financement envisagé prévoit la mobilisation de ressources propres de la commune, ainsi que la sollicitation de subventions auprès des partenaires.

Afin de garantir une conception architecturale de qualité, respectueuse du site et des usages futurs et au regard des obligations de la commande publique liées au budget de l'opération, il est nécessaire de recourir à une procédure de concours de maîtrise d'œuvre.

La désignation de cette équipe interviendra dans le cadre d'un concours restreint, organisé autour d'une mission dite « Esquisse + », conformément aux articles L. 2125-1 2 et R. 2162-15 à R. 2162-26 du Code de la Commande Publique.

Ce processus se déroulera en deux phases :

- dans un premier temps, un appel public à candidatures permettra de sélectionner trois équipes sur dossier,
- ces trois candidats seront ensuite admis à concourir dans le cadre de la deuxième phase, au terme de laquelle ils remettront un projet.

À l'issue du concours, une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence préalable sera engagée avec le lauréat en vue de l'attribution par Monsieur le Maire du marché public de maîtrise d'œuvre, sur la base de l'avis motivé du jury, qui appréciera les prestations remises.

Une indemnité de 29 000 € HT sera versée à chacun d'eux pour la remise de leur projet en phase « Esquisse + ». Cette indemnité pourra toutefois faire l'objet d'une réduction partielle ou totale, sur proposition motivée du jury en cas de non-respect du règlement ou de qualité insuffisante du rendu. L'indemnité attribuée au lauréat constituera une avance sur ses honoraires. Toutes ces modalités seront précisées dans le règlement de la consultation.

Le jury de concours comprendra, conformément aux exigences réglementaires, une proportion d'au moins un tiers de maîtres d'œuvre compétents au regard de la nature du projet. Ces membres, participant aux travaux du jury avec voix délibérative, percevront une indemnité forfaitaire de 600 € par séance, pour leur contribution.

Monsieur CHOLAY : « Vous nous proposez de voter aujourd'hui le lancement d'un concours de maitrise d'œuvre pour la construction de l'école élémentaire du Blosen.

Les termes de la délibération exposée posent un problème.

En 4ème point, vous vous appuyez sur les conclusions de la commission réunie du 2 juin 2025 priorisant le projet de reconstruction de l'école. Présent à cette réunion, il me semble que vous aviez proposé aux élus présents de valider ce projet, si et seulement si, les conclusions du Bureau d'études Structure, qui devait effectuer des investigations plus poussées sur l'état de ce bâtiment courant de l'été, étaient conformes à l'étude des services transmises à certains élus le 31 janvier 2020 ; à savoir : « considérant les problèmes de structure et de toiture, la reconstruction d'un bâtiment neuf est préconisée ». Chacun d'entre nous a pu prendre connaissance de ce document dès le 27 octobre 2023, document transmis par mes soins, après que je l'ai reçu moi-même.
Depuis cette date malgré mes nombreuses relances en séance du Conseil Municipal, aucune information ne nous a été communiquée sur les travaux à venir sur cette école.

Lors de la commission Travaux du 15 septembre 2025, j'ai demandé la transmission des études du Bureau Structure qui conditionnait la décision future de reconstruction de l'école primaire et de ce fait reporterait au calende grecque la rénovation et l'agrandissement du centre sportif couvert.

A la lecture du rapport du Bureau CEDER, daté du 24 octobre 2025, nous apprenons que la fissure actuelle créée par l'absence de joint de dilatation dans la chape et le revêtement de sol pourrait être réparée.

Il est donc certain que la reconstruction n'a plus aucun caractère d'urgence en novembre 2025, pas davantage que le 31 janvier 2020, date de la rédaction des conclusions sur l'état de l'école actuelle.

J'ai relu le document voté le 29 mars 2025 qui concernait le budget primitif 2025, document accompagné une fois n'est pas coutume par un plan pluriannuel d'investissement – Ville de Thann 2025-2029. Aucune programmation concernant des travaux à venir jusqu'en 2029 sur l'école primaire du Blosen n'était inscrite dans le budget. Pour rappel, l'article L. 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales dit : « aucune dépense ne peut engagée sans être prévue au budget ». En complément la jurisprudence administrative notamment la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Bordeaux du 27 octobre 2003 a annulé une délibération lançant un concours d'architecte sans autorisation préalable, ni de décision de principe sur la construction.

Il me semble que nous devons appliquer ce jour le principe de prudence et de neutralité pré-électorale à 4mois et 8 jours du scrutin.

La jurisprudence administrative et la doctrine préfectorale rappellent le principe de prudence et de neutralité. Les élus sortants ne doivent pas prendre des décisions engageant le budget communal durablement au-delà du mandat, sauf si elles sont justifiées par l'intérêt communal immédiat. Cela vise à éviter des engagements financiers irréversibles non programmés et des dépenses opportunistes à visée électorale.

Je reprends vos propos du 29 mars 2025, Monsieur le Maire, en réponse à mon intervention sur l'examen du budget primitif 2025. Je vous cite : « Nous n'allons pas engager, lors de la dernière année du mandat, des travaux qui ne seront peut-être pas de notre responsabilité. Nous laisserons cela à tout un chacun pour les mettre en œuvre, les réaliser et les présenter dans les différents budgets à venir ».

En complément de ces interventions, je souhaiterai également que l'on me transmette les éléments de consultation de l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage pour ce projet. La commande signée de 45 000 euros HT à la société « tout un Programme » ne permettait pas de conclure une commande sans mise en concurrence et sans publicité, car elle dépasse le plafond de 40 000 euros HT.

Pour conclure, la reconstruction de l'école élémentaire du Blosen n'a pas été votée par les élus dans le délai réglementaire de six mois précédant l'élection municipale du 15 mars 2026. Le coût du concours d'architecte comprenant les indemnités versées et la prestation de l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage « tout un Programme » nécessitera un engagement financier de 100 000 euros HT, somme non prévue dans le budget voté par les élus le 29 mars 2025.

L'abandon des travaux programmés pour le COSEC créera une frustration de la population Thannoise car les échanges avec les associations sportives ont commencé au début de notre mandat et les projets travaillés par les associations sportives avaient été présentés par Monsieur GOEPFERT lors de la première commission Travaux, il y a déjà 5 ans.

Nous vous demandons d'abandonner le vote de cette résolution non conforme à la doctrine préfectorale et à la jurisprudence administrative. Si vous la maintenez, une demande d'annulation serait probablement adressée à Monsieur le Préfet.

Pour ma part je voterai contre cette résolution si elle était maintenue ».

Monsieur le Maire : « Monsieur CHOLAY, juste pour vous dire que vous faites allusion, une fois n'est pas coutume, à un plan d'investissement pluriannuel. Permettez-moi de réfuter ces propos parce que nous avons des plans pluriannuels, que nous les respectons et au fur et à mesure de l'actualité, nous les mettons à jour. Vous ne vivez pas le quotidien que nous vivons, Monsieur CHOLAY.

En ce qui concerne la décision qui a été prise que ce soit en commission Travaux où un avis avait été demandé, ou un avis demandé également en commission réunie, je profite de l'occasion pour préciser que lorsque nous organisons une commission réunie c'est effectivement pour débattre en toute transparence et très peu d'élus donnent crédit à ce genre de commissions. C'était encore le cas tout récemment et je me demande parfois l'opportunité d'organiser des commissions réunies quand on attend le Conseil Municipal pour débattre médiatiquement des sujets.
Au-delà de ça, il y a effectivement deux projets qui ont été mis en exergue, le centre sportif et le groupe scolaire, le groupe scolaire nous en connaissons la genèse avec plus de soixante ans d'existence, des fissures, même si peut-être aujourd'hui vous faites référence à un rapport où le caractère d'urgence a été mis en avant. Vous savez l'urgence n'est que le délai que l'on s'impose. Et donc, il y a également de l'humain à l'intérieur., que ce soient les enfants, que ce soit le corps enseignant.
Le 2ème projet, est le centre sportif dont l'ensemble de la structure donne des signes de faiblesse et ceci depuis le rajout de la salle de gymnastique. Nous ne pouvons pas mener de front deux projets de cette importance.
Vous mettez en avant aujourd'hui que le centre sportif serait plutôt prioritaire, si je lis bien vos propos. Si nous avions pris le centre sportif comme priorité, vous auriez dis le contraire aujourd'hui et vous auriez dit que le groupe scolaire est certainement plus important.
Ce sont des décisions qui sont prises en âme et conscience avec l'ensemble des élus de la municipalité. Je n'y reviendrai pas. Ce projet a été initié bien avant la réserve des six mois pré-électorale car nous travaillons ce sujet depuis bien longtemps, nous voulons juste gagner une année. Si ceux qui seront aux affaires à compter de mars 2026, décideront d'annuler ce projet, ils le pourront. Cependant, Monsieur CHOLAY, je défie cette municipalité de revenir sur cette décision. Allez expliquer à ce moment-là aux habitants de Thann que vous allez supprimer ce projet.

Autre point, la Ville de Thann et particulièrement notre Municipalité, nous avons un fil rouge. Nous ne faisons pas n'importe quoi. Ce mandat municipal a connu un fil rouge concernant la gestion et l'évolution des sites scolaires. La dynamique qui avait été engagée et ceci maintenant depuis plusieurs années par la Ville de Thann a permis la réhabilitation de l'école maternelle du Kattenbach. Je vous rappelle que nous sommes dans des compétences régaliennes, importantes pour notre collectivité. La décision courageuse, aujourd'hui nous pouvons le dire, est une réussite mais assumée, de fermeture des écoles du Steinby et du Helstein, je concède avec une nouvelle dynamique pour l'école Helstein avec l'ouverture de l'IFSI. Je rappelle également la réhabilitation de l'école élémentaire du Bungert qui connaitra une dernière phase en 2026 avec le réaménagement de la cour de l'école, la gestion des accès et des circulations intérieures et la protection incendie du sous-sol.
Nous avons maintenant les études sur le devenir du site du Blosen avec une amélioration continue de l'école maternelle. Il y a l'isolation, le changement de chaudière et la réalisation du programme d'opération de construction de cette nouvelle école élémentaire et la destruction de l'actuel bâtiment qui mobilisent à nouveau nos services, en toute concertation avec les enseignants, les partenaires, ce qui a motivé la décision du Conseil Municipal. Pour nous, à l'échelle de la Ville, il s'agit d'une cohérence de gestion. Nous ne faisons pas n'importe quoi, une fois de plus. C'est une volonté de réaliser ces équipements aux bénéfices des élèves et de leurs familles qui a été souhaitée, engagée et sera poursuivie. La réalisation du programme portant sur la réhabilitation de l'école élémentaire du Blosen, en partenariat avec notre programmiste « tout un Programme », nous a permis lors des différentes présentations d'arriver à cette délibération sur l'organisation du concours d'architecte. J'insiste sur la dimension éducative du projet, qui est porteuse d'avenir et est une compétence centrale régalienne des communes, qui nous engage dans notre choix de poursuivre cette dynamique. Voilà ce que je voulais rajouter ».

Monsieur CHOLAY : « Je conclue simplement. Le 29 mars 2025, il n'en était pas question. Aujourd'hui avec la même somme nous pourrions réhabiliter, rénover, c'est comme vous voulez, l'école et le centre sportif, et je pense que la somme serait bien mieux utilisée car pour en avoir discuté avec les responsables d'associations sportives, pour ce qui est du gymnase, ils ne peuvent plus y organiser de compétitions. Les clubs de basket ou autres se plaignent de l'état actuel du gymnase.
Sur 6 millions, vous réservez 3 millions pour le gymnase et 3 millions pour l'école, vous ferez des heureux ».

Monsieur GOEPFERT : « Juste pour vous répondre Monsieur CHOLAY. Vous avez évoqué des clubs et vous avez peut-être parlé avec un basketteur mais le président du club ne m'a jamais avancé les propos que vous venez de relever.
Deuxième point, la société de gymnastique peut organiser des compétitions, tout simplement pas de championnats parce qu'il faut des gradins pour 500 personnes, ce que nous n'avons pas ».

Monsieur le Maire : « Il s'agit d'une décision que nous avons prise et je ne reviendrai pas sur cette décision parce que mener de front les deux projets ce n'est pas possible. En faisant du « replâtrage » pour le centre sportif et une rénovation pour l'école, je ne suis pas certain que nous ne rencontrerions pas d'autres problèmes à gérer pour le groupe scolaire.
Même si vous avez une compétence dans ce domaine, Monsieur CHOLAY, à un moment donné il y a des décisions à prendre. Et comme je dis, si dans quelques mois vous serez aux affaires, vous pourrez prendre des décisions à l'encontre de ce que nous avons souhaité mettre en place ».

Monsieur BELHADRI : « Merci Monsieur le Maire. Je n'ai pas pour habitude de prendre la parole mais je tiens quand même à dire qu'on ne met pas un prix sur un enfant et encore moins sur un être humain. S'il y a des décisions qui sont à prendre notamment pour la rénovation ou la construction de cette école, on parle d'enfants. Nous ne sommes pas là pour parler d'économie. A un moment donné, et combien même, si l'on faisait de la rénovation et que cette rénovation engendre des dégâts, nous en serions responsables. Je vous prierai simplement de faire en sorte, lorsque nous prenons des décisions pour la santé et le bien être des enfants, de ne pas mettre de prix sur la valeur d'un enfant ».

Monsieur le Maire : « Merci Lakhdar pour cette prise de parole ».

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée d'adopter les termes de la délibération suivante,

Vu le Code de la Commande Publique,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'étude de faisabilité relative au réaménagement des équipements scolaires et sportifs de la plaine du Blosen confiée au programmiste « tout un PROGRAMME »,

Vu les conclusions de la Commission Réunie du 2 juin 2025 priorisant le projet de reconstruction du bâtiment scolaire élémentaire Blosen,

Vu les présentations du programme d'opération en Commission Travaux et Education, du mardi 14 octobre 2025 et en Commission Réunie du mercredi 5 novembre 2025,

Vu les éléments exposés par Monsieur le Maire à savoir l'obligation d'organiser un concours de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une école au quartier du Blosen,

Considérant l'obligation d'engager une procédure de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de cette opération,

Considérant que cette procédure se déroulera selon la forme du concours restreint, suivie d'une procédure négociée, conformément aux dispositions en vigueur,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 21 voix pour, Monsieur CHOLAY ayant voté contre et Madame MALLER s'étant abstenue :

- valide le programme d'opération pour la construction de la nouvelle école élémentaire du Blosen, pour un budget global d'opération de 6 620 000 € HT,

- autorise Monsieur le Maire à engager l'ensemble des démarches relatives à la consultation de la maîtrise d'œuvre selon une procédure de concours, suivie d'une phase négociée avec le ou les lauréats.

À ce titre, Monsieur le Maire est notamment habilité à :

- lancer et conduire la consultation par voie de concours restreint puis de procédure négociée,
- fixer le montant de la prime attribuée aux candidats admis à concourir, à hauteur de 29 000 € HT par candidat,
- désigner, hors membres de la Commission d'Appel d'Offres, les membres à voix délibératives du jury et arrêter leur indemnité, fixée à 600 par juré et par séance,
- arrêter la liste des trois candidats admis à concourir,
- désigner le ou les lauréats à l'issue des travaux du jury,
- conduire la procédure négociée avec le ou les lauréats,
- signer et notifier le marché de maîtrise d'œuvre suite à la procédure négociée,
- lancer les consultations, conduire, signer et notifier les marchés relatifs aux missions de contrôle technique (CT) et dcoordination sécurité et protection de la santé (CSPS) nécessaires à la bonne réalisation de l'opération,
- solliciter les autorisations et financements pour ces travaux.

6b- Motivation à l'exercice du droit de préemption pour le bien – 30 rue des Cigognes

Monsieur Charles VETTER, adjoint délégué à la sécurité, aux grands projets techniques, aux infrastructures et ingénierie, aux opérations de grands aménagements et à l'urbanisme, rappelle que la Ville de Thann a réceptionné par courrier en date du 29 septembre 2025, une nouvelle Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant la vente du bien localisé au 30 rue des Cigognes. La convention-cadre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) ainsi que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Thann visent la requalification paysagère des rues des Remparts et des Engagés Volontaires afin de mettre en valeur les anciens remparts de la Ville. La Ville de Thann affirme sa volonté de maîtriser le foncier dont la réalisation nécessite l'acquisition du bien.

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée d'adopter les termes de la délibération suivante,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment le 15 de l'article L. 2122-22,

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 le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Pays Thur Doller, approuvé par délibération du Conseil Syndical en date du 18 mars 2014 et notamment les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que les orientations en matière de développement d'habitat fixées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO),

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Thann approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 janvier 2019, modifié le 26 octobre 2023,

Vu la délibération du 26 février 2019 du Conseil Municipal de Thann instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé,

Vu la délibération du 4 juin 2020 du Conseil Municipal de Thann délégant à Monsieur le Maire l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du 30 janvier 2021 du Conseil Municipal de Thann instituant le droit de préemption renforcé sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'urbanisme approuvé,

Vu la convention-cadre « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), signée le 18 juillet 2023, après délibération du Conseil Municipal de Thann en date du 17 juin 2023,

Vu la délibération du 19 juin 2024 du Conseil Municipal de Thann, modifiant l'exercice par le Maire des droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) adressée par Maître Serge VOROBIEF, notaire à MULHOUSE, reçue en Mairie de THANN, le 29 septembre 2025, et portant sur un bien situé à THANN (68800), au 30 rue des Cigognes, parcelle cadastrée section 7 numéro 8, d'une superficie de 1,49 are, au prix principal de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (77 000,00 €), dont une commission d'agence à charge du vendeur de SEPT MILLE EUROS (7 000,00 € TTC) toutes taxes comprises,

****

Considérant que les remparts du centre-ville de Thann sont le reflet d'une identité locale et d'un patrimoine collectif, qu'ils constituent un élément paysager structurant pouvant être valorisé, participant à un développement respectueux qui fonde l'attractivité et le tourisme en réponse aux objectifs « *S'appuyer sur la charpente paysagère et la trame verte et bleue dans l'organisation du territoire* » et « *Tendre vers un développement touristique durable, valorisant les potentialités patrimoniales du territoire* » dont fait mention le PADD du SCoT du Pays de Thur Doller,

Considérant que le SCoT du Pays de Thur Doller, soutient la prise en compte dans le document d'urbanisme des éléments présentant un intérêt paysager, culturel ou architectural, à travers l'orientation du DOO « *Préserver les coupures vertes entre les espaces agglomérés, traiter les entrées d'agglomération ainsi que les limites et les franges des zones urbanisées* »,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de Thann répertorie au sein de son règlement graphique (réf. 3.d.) les bâtiments démolis et à démolir aux fins de faire respecter l'alignement architectural, ainsi que l'espace non constructible à traiter paysagèrement classé au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que les dispositions et prescriptions prévues aux termes du document d'urbanisme ont fait l'objet d'un rapport justificatif (réf. 1.c), notamment en ce qui concerne les bâtiments à démolir : « *Certaines constructions, de par leurs caractéristiques, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt patrimonial de la zone. Afin de mettre en valeur le centre historique, la démolition de ces bâtiments est conseillée* »,

Considérant qu'aux termes de la convention ORT, il est précisé que « *l'entrée Ouest de la Ville sera également requalifiée afin de permettre la mise en valeur des anciens remparts, la Tour des Cigognes et la Place des Volontaires* », et qu'à ce titre, ladite requalification fait l'objet d'une fiche action spécifique (n° 29) reprise au sein de l'orientation stratégique « *Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public ainsi que le patrimoine urbain, paysager et architectural »,*

Considérant que la fiche action n° 29 susmentionnée prévoit spécifiquement l'intervention de l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Alsace aux fins de réaliser l'acquisition et la déconstruction des parties bâties en lieu et place des anciennes douves,

Considérant que, dans la volonté de traiter paysagèrement la rue des Remparts et la rue des Engagés Volontaires, des opérations de démolition ont déjà pu être menées à l'instar du terrain situé 22 rue des Remparts, dont le permis de démolir déposé par la Ville de Thann a été accordé le 18 mars 2013,

Considérant que le bien en objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée présente un intérêt certain pour la commune dans la mesure où son acquisition permettra de poursuivre la mise en œuvre du projet urbain de requalification paysagère de la rue des Remparts et de la rue des Engagés Volontaires,

Considérant que la situation de cette parcelle est stratégique, que son acquisition s'inscrit dans la continuité de la politique d'aménagement de la commune pour la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti, que la dimension de la zone est adéquate au regard du projet et que le coût prévisible de l'opération n'est pas disproportionné,

Considérant que cette opération d'aménagement répond à un intérêt général de nature à justifier l'exercice du droit de préemption et que la disproportion entre la surface nécessitée par le projet de requalification de la rue et la superficie du bien à préempter n'est pas de nature à remettre en cause cet intérêt général eu égard, d'une part, à la circonstance qu'une préemption limitée à une partie seulement du bien sur lequel porte l'intention d'aliéner n'est pas légalement possible et, d'autre part, que le surplus du terrain est susceptible d'être utilisé pour des opérations publics,

Vu les éléments exposés par Monsieur Charles VETTER, à savoir le souhait de la Ville de Thann de poursuivre son projet urbain de requalification et de traitement paysager visant à mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager des anciens remparts et sa volonté de maîtriser le foncier dont la réalisation sera permise par l'exercice du droit de préemption pour le bien situé à THANN (68800), au 30 rue des Cigognes, parcelle cadastrée section 7 numéro 8, d'une contenance de 1,49 are, objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés :

- approuve la poursuite du projet urbain de requalification et du traitement paysager visant à mettre en valeur les remparts,

- réaffirme sa volonté de maîtriser le foncier nécessaire à la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager des anciens remparts, dont la réalisation sera permise par l'acquisition du bien situé à THANN (68800), au 30 rue des Cigognes, parcelle cadastrée section 7 numéro 8, d'une contenance de 1,49 are, objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée,

- approuve le recours à l'exercice du droit de préemption pour la maîtrise foncière du bien situé à THANN (68800), au 30 rue des Cigognes.

6c- Sollicitation de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace et mise à disposition du bien pour usage – 30 rue des Cigognes

Monsieur Charles VETTER, adjoint délégué à la sécurité, aux grands projets techniques, aux infrastructures et ingénierie, aux opérations de grands aménagements et à l'urbanisme, rappelle que la Ville de Thann a réceptionné par courrier en date du 29 septembre 2025, une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant la vente du bien localisé au 30 rue des Cigognes. La convention-cadre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) ainsi que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Thann visent la requalification paysagère des rues des Remparts et des Engagés Volontaires afin de mettre en valeur les anciens remparts de la Ville. La Ville de Thann a affirmé par délibération du 8 novembre 2025 sa volonté de maîtriser le foncier dont la réalisation nécessite l'acquisition du bien. Aussi, la Ville de Thann sollicite l'Etablissement Public Foncier d'Alsace pour l'acquisition par voie de préemption de la propriété localisée au 30 rue des Cigognes, afin de procéder au portage de cette dernière, à la démolition de la remise puis à la revente à un tiers.

Par courrier réceptionné en date du 29 septembre 2025, Maître Serge VOROBIEF a informé la Ville de Thann de la vente d'un immeuble sis à Thann, 30 rue des Cigognes.

Le prix de vente est de 77 000 € dont une commission d'agence à charge du vendeur d'un montant de 7 000,00 € toutes taxes comprises.
Le vendeur est Monsieur Lucien FICHER.

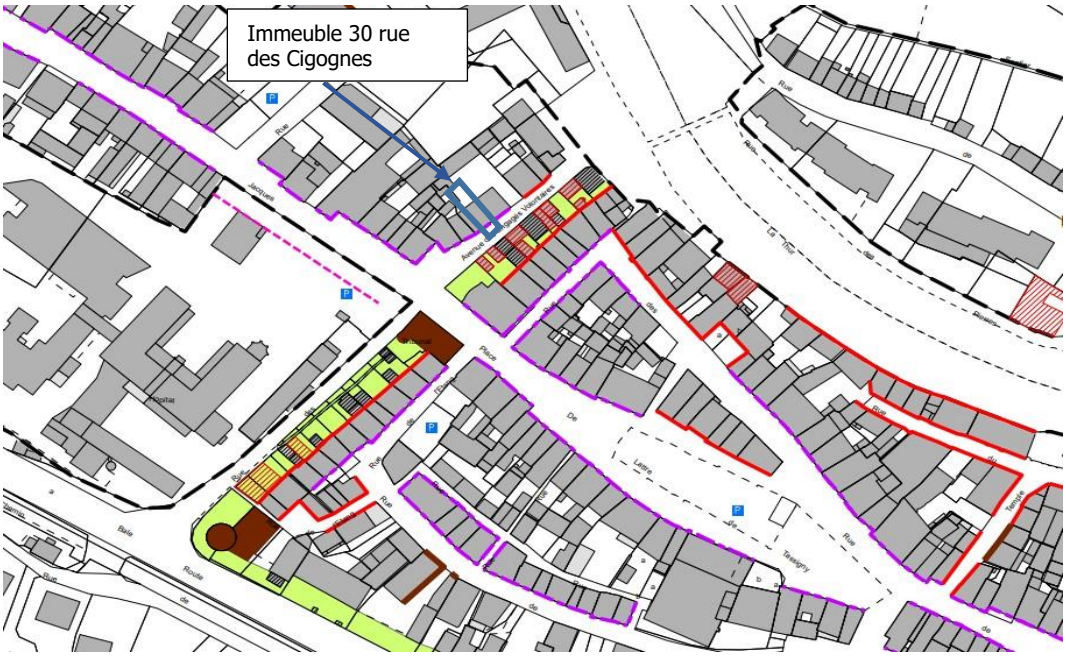
Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », la fiche action n° 29 de la convention-cadre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) vise la requalification paysagère de la rue des Remparts ainsi que de la rue des Engagés Volontaires afin de mettre en valeur les anciens remparts de la Ville de Thann.

Cette volonté est aussi inscrite au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Thann.
En effet, la mise en valeur des anciens remparts fait partie des objectifs du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Thann.

Afin de requalifier les rues des Remparts et des Engagés Volontaires, un certain nombre de bâtis ont été démolis par la Ville ou le(s) propriétaire(s).
Sur les plans ci-dessous, sont identifiées les anciennes douves de la Ville (partie verte). Les bâtiments démolis sont également visibles (hachurés rouges) ainsi que ceux restant à démolir (hachurés gris).

Le bien localisé au 30 rue des Cigognes (en bleu) présente une remise côté rue des Remparts. Cette dernière se situe sur la ligne des anciens remparts.
Afin de poursuivre la requalification de la rue des Remparts et de la rue des Engagés Volontaires, favorisant ainsi la valorisation du patrimoine thannois, il apparait nécessaire de procéder à la démolition de la remise.

Le potentiel historique, paysager et architectural est très présent, marqué par la présence de la Tour des Cigognes à l'extrémité de la rue des Remparts, par la ligne des remparts ainsi que par l'alignement de la rue des Engagés Volontaires.



Plan Local d'urbanisme 2019

Remise à démolir côté rue des Engagés Volontaires

Par délibération du 24 septembre 2022, la Communauté de Communes de Thann-Cernay a adhéré à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA). Les Etablissements Publics Fonciers sont des Établissements Publics à caractère Industriel et Commercial (EPIC).
Il s'agit d'un outil opérationnel foncier partagé, au service des politiques d'aménagement et de développement des collectivités et structures intercommunales volontaires d'Alsace.
L'Etablissement Public Foncier constitue ainsi un outil d'accompagnement stratégique intéressant. Il est compétent pour réaliser pour le compte de ses membres, toute acquisition foncière ou immobilière.
Ainsi, la Ville de Thann sollicite l'Etablissement Public Foncier pour l'acquisition par voie de préemption de la propriété localisée au 30 rue des Cigognes, afin de procéder au portage de cette dernière, à la démolition de la remise, puis à la revente à un tiers.

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée d'adopter les termes de la délibération suivante,

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 Etablissements Publics Fonciers locaux,

Vu les statuts du 31 décembre 2020 de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace,

Vu le règlement intérieur du 7 février 2024 de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace portant notamment sur les modalités de portage foncier, de rachat du bien et des modalités financières,

Vu la délibération de la Ville de Thann du 26 février 2019 instituant le droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 4 juin 2020 du Conseil Municipal de Thann délégant à Monsieur le Maire l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du 19 juin 2024 du Conseil Municipal de Thann, modifiant l'exercice par le Maire des droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) adressée par Maître Serge VOROBIEF, notaire à MULHOUSE, reçue en Mairie de THANN, le 29 septembre 2025, et portant sur un bien situé à THANN (68800), au 30 rue des Cigognes, parcelle cadastrée section 7 numéro 8, d'une superficie de 1,49 are, au prix principal de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (77 000 €), dont une commission d'agence à charge du vendeur de SEPT MILLE EUROS (7 000 € TTC) toutes taxes comprises,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Thann du 8 novembre 2025 réaffirmant la motivation à l'exercice du droit de préemption du bien situé à THANN (68800), 30 rue des Cigognes,

Vu le courrier de sollicitation adressé par la Ville de Thann à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace le 8 mai 2025,

Vu la convention de mise à disposition pour travaux et démolition signée le 22 juillet 2025, préalablement autorisée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2025,

Vu les éléments exposés par Monsieur Charles VETTER, à savoir la sollicitation par la Ville de Thann de l'Etablissement Public Foncier pour l'acquisition par voie de préemption de la propriété localisée à THANN (68800), 30 rue des Cigognes, figurant au cadastre sous-section 7 numéro 8, d'une superficie totale de 00 ha 01 a 49 ca, par voie de préemption, afin de procéder au portage de cette dernière, à la démolition de la remise, puis à la revente à un tiers,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés :

- demande à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace d'acquérir et de porter le bien situé à THANN (68800), 30 rue des Cigognes, figurant au cadastre sous-section 7 numéro 8, d'une superficie totale de 00 ha 01 a 49 ca, consistant en une maison à usage d'habitation et ses dépendances, dans le but de poursuivre, par une maîtrise foncière publique et dans l'intérêt général, le projet urbain visant à mettre en valeur les anciens remparts de la Ville de Thann et préserver le patrimoine urbain,

- approuve le projet d'avenant n° 1 à la convention signée le 22 juillet 2025 portant mise à disposition de biens pour travaux et démolition, préalablement autorisée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2025, annexé à la présente délibération,

- 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 Gilbert STOECKEL, Maire de THANN, à signer lesdites conventions nécessaires à l'application.

Point n° 7

Affaires sports, loisirs et vie associative

7a- Attribution d'une subvention exceptionnelle au Boxing Club Thann

Monsieur Alain GOEPFERT, adjoint délégué aux sports et loisirs, à l'état civil, aux élections, au cimetière, à la sécurité dans les établissements recevant du public, expose au Conseil Municipal que l'association du Boxing Club Thann, créée en octobre 2022, va organiser le samedi 6 décembre 2025 les finales Grand-Est de boxe anglaise au Centre Sportif Fernand Bourger.

Cette 1ère manifestation d'envergure organisée par le Boxing Club Thannois sera suivie d'un combat professionnel.

Il est proposé d'attribuer une subvention d'un montant de 1 000 € au Boxing Club Thann pour le soutenir dans les différents frais engagés pour assurer la mise en œuvre de ces finales Grand-Est.

Monsieur le Maire : « Merci Alain. Il s'agit du premier grand évènement, grand gala de boxe sur notre commune, tel que vous pouvez parfois en voir.

Il s'agit aussi d'une association qui a une montée en puissance relativement importante, en termes de membres, de boxe éducative. Quand je dis boxe éducative, beaucoup de jeunes fréquentent de plus en plus ce type d'association. Ce genre de sport est mis en avant et convient à une partie de la jeunesse. Nous souhaitons soutenir cette association, notamment pour une première et pour un évènement de cette importance ».

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée d'adopter les termes de la délibération suivante,

Vu les éléments exposés par Monsieur Alain GOEPFERT, à savoir le versement d'une subvention exceptionnelle permettant de couvrir une partie des dépenses liées à l'organisation de cette manifestation,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés :

- approuve l'attribution d'une subvention exceptionnelle d'un montant total de 1 000 € au Boxing Club Thann,

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à procéder au mandatement.

Point n° 8

Affaires culturelles, cultuelles et devoir de mémoire

8a- Attribution d'une subvention exceptionnelle dans le cadre du 40ème anniversaire de la Chorale de l'Amitié

Madame Marie BAUMIER-GURAK, adjointe déléguée à la culture, au rayonnement et à l'animation de la Ville, au tourisme, aux jumelages, à la communication et au soutien au développement du commerce et du centre-ville, présente au Conseil Municipal la demande de subvention exceptionnelle adressée à la Ville de Thann par l'association « Chorale de l'Amitié de Thann » à l'occasion de ses 40 ans.

La délibération du Conseil Municipal point n° 3d du 7 décembre 2016 indique qu'une subvention exceptionnelle est attribuée aux associations qui célèbrent un anniversaire et qui en font la demande écrite à la Ville.

Les montants de ces subventions anniversaire ont été fixés ainsi :

- pour 10,20,30 ans d'existence : 300 € de subvention,
- au-delà de 30 ans (40, 50 ou plus par tranche de dizaine) : 500 € de subvention

L'association « La Chorale de l'Amitié » célèbre ses 40 années d'existence et peut de ce fait bénéficier d'une subvention exceptionnelle.

Madame Marie BAUMIER-GURAK propose l'attribution d'une subvention exceptionnelle d'anniversaire de 500 € à l'association « Chorale de L'Amitié ».

Monsieur le Maire : « Merci Marie. C'est toujours agréable de verser des subventions à des associations, fussent-elles sportives ou culturelles, qui apportent du dynamisme et sont présentes lors de nos manifestations.

Thann est une ville importante dans le tissu associatif. Nous dépassons la centaine d'associations, sportives, culturelles, patriotiques, cultuelles. Tout cela démontre le dynamisme de notre Ville. Plus de 50 % des membres viennent de notre territoire. Thann joue particulièrement son rôle de ville-centre ».

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée d'adopter les termes de la délibération suivante,

Vu les éléments exposés par Madame Marie BAUMIER-GURAK, à savoir les conditions d'attribution exceptionnelle d'une subvention à l'association « Chorale de l'Amitié »,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 22 voix pour, M. VETTER n'ayant pas pris part au vote étant Directeur de la Chorale de l'Amitié :

- attribue une subvention exceptionnelle d'anniversaire d'un montant de 500 € à l'association « Chorale de l'Amitié »,
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à procéder au mandatement.

8b- Attribution d'une subvention complémentaire au Cercle Saint-Thiébaut

Madame Marie BAUMIER-GURAK, adjointe déléguée à la culture, au rayonnement et à l'animation de la Ville, au tourisme, aux jumelages, à la communication et au soutien au développement du commerce et du centre-ville, expose aux membres du Conseil Municipal que le Cercle Saint-Thiébaut a sollicité, pour cette année 2025, une subvention moindre, d'un montant de 15 000 euros contre 21 500 euros depuis 2023.

Or, le bilan de l'exercice prévisionnel 2025 fait apparaitre un besoin de soutien financier complémentaire.

Aussi, Madame Marie BAUMIER-GURAK, adjointe déléguée à la culture, au rayonnement et à l'animation de la Ville, au tourisme, aux jumelages, à la communication et au soutien au développement du commerce et du centre-ville, propose, pour ne pas mettre en péril l'équilibre financier de l'association, de leur verser une subvention complémentaire au titre de l'exercice 2025 de 6 500 euros.

Monsieur le Maire : « Merci Marie. En finalité, nous revenons à notre subvention telle que nous l'avions votée régulièrement, par l'apport de ces 6 500 euros. J'aurais l'occasion de rencontrer prochainement la nouvelle présidente ».

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée d'adopter les termes de la délibération suivante,

Vu les éléments exposés par Madame BAUMIER-GURAK, à savoir l'attribution d'une subvention complémentaire d'un montant de 6 500 euros au bénéfice du Cercle Saint-Thiébaut,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 21 voix pour, Mesdames BAUMIER-GURAK et VISCHEL n'ayant pas pris part au vote étant membres du Comité Directeur du Cercle Saint-Thiébaut :

- approuve l'attribution d'une subvention complémentaire de 6 500 euros au Cercle Saint-Thiébaut,
- indique que les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2025, chapitre 65,
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à procéder au mandatement.

Point n° 9

Affaires commerce, Petites Villes de Demain et OPAH-RU

Présentation du rapport d'activité 2024 de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace par Madame Marie BAUMIER-GURAK

Point n° 11

Décisions du Maire

Décisions du Maire

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a été amené, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil Municipal lors de sa séance du 4 juin 2020, selon l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a été amené, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil Municipal lors de sa séance du 4 juin 2020, selon l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- à prendre **la décision n° 7 en date du 15 septembre 2025**, portant mandat spécial dans le cadre du jumelage avec SIGMARINGEN, du 15 au 16 novembre 2025,
- à prendre **la décision n° 8 en date du 15 septembre 2025**, portant mandat spécial dans le cadre de la participation au 107ème Congrès des Maires, du 18 au 20 novembre 2025,
- à prendre **la décision n° 9 en date du 15 septembre 2025**, portant mandat spécial dans le cadre de la réunion régionale des Plus Beaux Détours de France, du 25 au 26 septembre 2025,
- à prendre **la décision n° 10 en date du 30 septembre 2025**, portant mandat spécial dans le cadre du 10ème anniversaire des sites GRIMALDI de MONACO, du 10 au 12 octobre 2025,
- à prendre **la décision n° 11 en date du 3 octobre 2025**, autorisation de virement de crédits de chapitre à chapitre dans le cadre de la M57 – Fongibilité des crédits,
- à prononcer le renouvellement de huit concessions « Pleine Terre », l'achat d'une concession « Pleine Terre » et le renouvellement d'une case au Columbarium, au cimetière.

Point n° 11

Communications

Lettres de remerciements

- Mesdames Christiane NICKLAUS et Aline MERCKEL, co-présidentes de l'association « Chœur des Rives de la Thur », adressent leurs remerciements à Monsieur Gilbert STOECKEL, Maire de Thann ainsi qu'à son équipe municipale, pour l'attribution de la subvention de fonctionnement ainsi que la mise à disposition gratuite de la salle de répétition à l'école du Bungert, représentant une aide précieuse pour au fonctionnement de l'association.

- Monsieur Guy JACQUEY, président de l'Amicale des Anciens Conseillers Généraux du Haut-Rhin, adresse au nom de l'Amicale, ses remerciements à Monsieur Gilbert STOECKEL, Maire de Thann, pour l'accueil chaleureux réservé en mairie lors de leur rencontre annuelle.

Monsieur le Maire annonce la date du prochain Conseil Municipal le 9 décembre 2025, le dernier de l'année et les dates des deux premières dates de 2026 ;

- Le 31 janvier : le débat d'orientation budgétaire,
- Le 21 février : le vote du budget primitif.

La séance est levée à 11h27

Le Maire
Gilbert STOECKEL

Le Secrétaire de Séance
Philippe CHUDANT