



COMPTE-RENDU

Conseil de quartier Entremont

AGORA – Vendredi 27 novembre 2015

Élus présents :

- M. le Maire de la Ville de Rixheim, Olivier BECHT ;
- M. Richard PISZEWSKI, Conseiller municipal délégué à la voirie et aux travaux publics ;
- M. Michel POCHON, Conseiller municipal délégué aux animations de la ville et des quartiers ;
- Mme Marie ADAM, Conseillère municipale.

Assistaient en outre à la séance :

- M. Francis MICODI, pour le journal l'Alsace ;
- Mme Justine NALOUËI, pour le quotidien « Dernières Nouvelles d'Alsace » ;
- M. Olivier CHRISTOPHE, Directeur général des services ;
- M. Arnaud BAÏLEN, Directeur de cabinet.

Nombre de participants :

Environ 40 personnes présentes.

Ordre du jour :

1. Fiscalité locale (taxes d'habitation et foncière) ;
2. Rixheim dans 20 ans : révision du PLU ;
3. Vidéoprotection ;
4. Tennis couvert ;
5. Travaux école maternelle.

Début de la séance : 20H

M. le Maire souhaite la bienvenue à l'ensemble des participants puis passe à la liquidation de l'ordre du jour dont il donne lecture à l'assemblée. Il est précisé que la séance sera levée pour 22H.

1. Fiscalité locale (taxes d'habitation et foncière)

M. le Maire commence par donner des explications sur le montant des impôts locaux, plus particulièrement la question des bases et des taux. Il précise que la commune n'est responsable que du vote du taux. Des précisions sont données sur la détermination de la base, susceptible de varier en fonction du nombre de personnes composant le foyer et des travaux d'amélioration déclarés. Quoi qu'il en soit, le Parlement décide une réévaluation annuelle des bases par un coefficient voté.

M. le Maire donne ensuite des explications à propos de la valeur locative et informe l'assemblée que la dernière évaluation a été faite en 1970, ce qui a un impact sur le montant de la valeur locative. Qui plus est, il y a une incapacité de la part de l'Etat d'évaluer les bases et de rendre la fiscalité plus juste. M. le Maire donne l'exemple de Paris où quelquefois les HLM récents voient leur fiscalité plus élevée que certains immeubles luxueux anciens.

M. le Maire, quant à lui, considère que la taxe d'habitation devrait être remplacée par un impôt local sur le revenu afin de connecter l'impôt aux capacités contributives réelles des habitants. Des exemples d'iniquité sont donnés.

2. Vidéoprotection

À partir du mois prochain, 40 nouvelles caméras seront mises en place sur Rixheim car il a été prouvé au moyen des 20 premières caméras que la délinquance a réellement baissé, de près de 50 % par rapport à la période précédente. En outre, les caméras ont permis de démanteler un certain nombre de trafics de stupéfiants. Cela permet également une lutte plus efficace contre les cambriolages.

Une dizaine de caméras complémentaires seront installées sur l'aérodrome, proches de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Il y en aura au niveau des entrées de Ville, qui permettront de lire les plaques minéralogiques et bien sûr, certaines seront également implantées sur Entremont. Elles seront installées d'ici la fin de l'année ou au début de l'année prochaine. Un point sera fait et leurs emplacements seront donnés.

3. Tennis couvert

M. le Maire reprend l'historique des travaux du tennis couvert et explique que l'état de pourrissement de la charpente ne permettait pas de rénover le bâtiment dans de bonnes conditions. Au contraire, les travaux engagés n'auraient pas été pérennes et il aurait fallu dépenser davantage de fonds pour parvenir à un résultat moindre que celui d'une démolition suivie d'une reconstruction.

Le point est fait sur les écueils de l'ancienne structure qui retenait l'humidité et qui ont été modifiés pour la nouvelle structure.

Le montant total du chantier est de 700 K€ pour deux courts couverts. Le bâtiment est déjà en fonction et sera inauguré demain après-midi.

M. le Maire précise avoir été destinataire de courriers et appels téléphoniques concernant les couleurs du bardage qui sont bien plus vives que ce qui existait auparavant. Les participants sont invités à s'habituer à ces couleurs mais également à patienter le temps que la végétation puisse éventuellement faire écran.

Une participante trouve les couleurs violentes à son goût. M. le Maire revient sur l'exemple du toit de la chapelle Saint-Benoît qui avant d'être patiné était brillant car en zinc. Aujourd'hui, plus personne n'évoque le toit de la chapelle et elle fait désormais partie du paysage.

M. le Maire rappelle qu'aucun des bâtiments publics nouvellement construits n'a suscité le consensus : l'EHPAD, la Cité des Sports etc. Avec le temps, les Rixheimois s'y sont toutefois habitués et ne s'en plaignent désormais plus. Néanmoins, si les couleurs indisposent réellement les riverains, il sera possible de revoir éventuellement les coloris.

4. Travaux école maternelle

M. le Maire présente des vues d'architecte de l'école maternelle d'Entremont. Elle a été construite dans les années 70 par Jean-François SPOERRY et bien qu'elle soit esthétique, elle n'est plus aux normes d'un point de vue énergétique en plus d'avoir vieilli. C'est un des bâtiments les plus énergivores de la collectivité, il fallait donc intervenir.

À l'initiale, 1,5 M€ avaient été budgétés pour des études et au fur et à mesure, il a été constaté qu'il était possible de mener un bien meilleur projet de rénovation qui concernerait l'école dans son intégralité. Seuls les murs porteurs et la structure seraient conservés. L'ensemble serait rénové et correctement remis aux normes tout en conservant l'aspect général d'origine.

En matière énergétique et environnementale, la réglementation respectée anticipe les prochaines réglementations, l'ensemble des matériaux utilisés sont 100 % écologiques et « verts ». Le montant total de l'opération sera de 2,4 M€. La municipalité s'était posé la question de savoir pour combien de temps l'investissement était fait. La municipalité a considéré qu'il valait mieux investir de façon pérenne.

Les travaux débuteront pendant les vacances d'hiver 2016.

L'Etat financera environ 650 K€ sur le projet. Toutefois, M. le Maire avertit que les travaux dureront environ une année et qu'il faudra malheureusement s'attendre à des perturbations de circulation. Par ailleurs, une école devra être recréée ailleurs durant cette période.

Qui plus est, il était nécessaire de permettre aux enfants de travailler dans les meilleures conditions possibles tout en permettant aux parents d'avoir le moins de contraintes possibles. Le plateau sportif qui avait déjà abrité la base chantier de l'ACPE a été choisi. Les bâtiments modulaires choisis seront à la fois esthétiques et confortables. Ils bénéficieront des mêmes commodités qu'une école normale.

Bien sûr, il y aura des perturbations pendant le chantier et il sera hélas nécessaire de composer avec.

M. le Maire évoque un autre chantier, celui de l'école élémentaire qui va faire l'objet de travaux de rénovation énergétique sur la couverture et les façades. Cela risque d'être compliqué avec les élèves à l'intérieur, sans pouvoir limiter le chantier aux vacances. On pourrait utiliser les structures modulables mises en place pour les travaux de la maternelle pendant quelques mois, le temps de finir les travaux. Le sujet sera de nouveau évoqué au printemps lorsque la municipalité se sera prononcée.

Autre question : celle du parking souterrain. Le Maire fait part d'une bonne nouvelle à propos de ce dossier. L'architecte avait commis une erreur aux niveaux des accès du parking de l'Agora. Pendant longtemps il avait mis en doute cette erreur. M. le Maire a pu le convaincre sur place en démontrant les difficultés avec son propre véhicule, non seulement pour entrer dans le parking mais surtout pour en sortir.

L'architecte a admis qu'il y avait un problème. Plutôt que de se lancer dans une procédure contentieuse longue et coûteuse, M. le Maire a proposé un règlement à l'amiable. En six mois une solution technique a été trouvée ainsi que son financement : 1/3 étant pris en charge par l'architecte, 1/3 par le bureau de contrôle et 1/3 par l'entreprise qui a fait les travaux, chacun ayant accepté sa part de responsabilité. Le premier chèque a été reçu. Les travaux sont prévus au printemps (raboitage du mur) et le parking sera utilisable à leur issue.

5. Rixheim dans 20 ans : révision du PLU

Dernier point de l'ordre du jour, la mise en route de la révision du PLU (plan local d'urbanisme) qui remplace le POS (plan d'occupation des sols) et définit la nature des différents secteurs : zones à construire, zones protégées, zones d'activités et les règles applicables aux constructions. Il ne s'agit pas de la première révision du PLU. Cette révision doit notamment permettre de penser l'aménagement de nouveaux secteurs comme celui de l'aérodrome ou bien un futur écoquartier en lien avec ILLZACH et RIEDISHEIM, derrière la Rotonde.

M. le Maire souhaite que ce débat soit l'occasion d'un débat général sur une vision de la ville à échéance de 20 ans.

Les décisions que l'on prend ont en effet un impact à 15-20 ans. Ainsi pour le Rinderacker, la décision est intervenue en 2001. On en voit les effets réels aujourd'hui positifs ou négatifs, soit 15 plus tard. On a donc intérêt à rédiger les textes en prenant en compte ce que l'on veut faire dans 15/20 ans, avoir une vision de long terme. Un débat très intéressant a eu lieu en Conseil municipal sur la politique de la ville au regard des générations suivantes.

Il va falloir introduire cette vision de long terme sur l'urbanisme. On peut déjà indiquer qu'on assurera la protection des secteurs de collines et de forêts qui sont une richesse durable de RIXHEIM, pour les générations futures si on la préserve.

Un autre exemple est donné : celui du logement au regard de la démographie. Personne n'ignore que la génération du Baby-boom arrive à l'âge de la retraite avec cette chance de vivre plus longtemps que la génération précédente (on atteindra fréquemment les 95 voire 100 ans). Le doyen du village vient de décéder à l'âge de 107 ans.

Les personnes resteront à leur domicile plus longtemps faute de place en EPHAD pour absorber tout le monde. Il n'y aura plus les capacités financières pour en construire de nouveaux et les faire fonctionner. Les gens seront maintenus à domicile y compris dans la dépendance. Dès lors, le turnover des appartements sera plus faible.

Autrefois les gens restaient dans leur maison jusqu'à l'âge de 75 ou 80 ans, allaient ensuite en EHPAD avant de décéder et la génération suivante reprenait le logement pour les trente années qui suivaient. Ce phénomène décroît. A RIXHEIM, comment fixer les jeunes sur la commune si les Baby-boomers restent également sur place ? Mécaniquement, la population va décroître.

Prenons l'exemple d'un foyer de 4 personnes : d'abord les enfants partaient vivre leur vie puis lorsque les parents quittaient leur maison, les enfants ou d'autres revenaient. Dans l'avenir on risque d'être confronté à un stock important de logements bloqués avec des personnes qui vont rester chez elles.

Les places en EHPAD ne seront pas suffisantes. L'Etat n'en a plus les moyens faute d'avoir anticipé le coût de la dépendance (150 Md€/an) alors qu'il connaît déjà un déficit de 80 milliards par an. Cela fait 40 ans que l'Etat se montre incapable de faire des choix et il est peu probable qu'il puisse combler le besoin de 150 milliards. Les moyens n'iront certainement pas en augmentant.

Demain les EPHAD seront probablement les lieux où décéderont les personnes en fin de vie. Les personnes n'auront pas le choix. Le Conseil départemental, responsable de la dépendance, financera le maintien des personnes à domicile. Il financera et récupérera le foncier au décès des personnes.

Il faudra anticiper cette problématique des logements et de la jeunesse à héberger. Où iront les jeunes s'il n'y a plus de place pour les accueillir ? S'ils ne sont plus là, qu'en sera-t-il des écoles et des charges engagées pour faire fonctionner des écoles à demi remplies ? Faudra-t-il autoriser des constructions pour les jeunes, et si oui, où ?

Autre exemple : le transport. Essayons de nous projeter dans 20 ans. A Entremont on a un parc immobilier conçu à l'époque où les foyers disposaient d'une seule voiture. Maintenant c'est deux ou trois voitures par foyer. Il n'y a plus assez de parking. Qu'en sera-t-il dans 20 ans : aurons-nous toujours autant de véhicules ? Davantage ? Cela changera-t-il ?

M. le Maire pense que cela va changer ; l'on se dirige vers les avions taxi, les trains vont de plus en plus vite, le modèle de circulation automobile va changer. La première voiture automatisée sans pilote pourrait sortir de l'usine PSA MULHOUSE d'ici cinq ans. L'on

n'aura plus qu'à programmer l'adresse et la voiture nous y emmènera. A PARIS, les lignes 1 ou 14 du métro sont déjà automatisées, comme l'Orlyval.

On peut imaginer que dans 20 ans il n'y aura plus que des voitures taxi : on pourra commander une voiture via une application pour smartphone et la voiture sera là 5 minutes après. On ne paiera plus l'entretien, on n'aura plus de problème de stationnement. La voiture sans pilote circule déjà, pilotée par satellite. Se poser ces questions c'est avoir la possibilité d'avoir une vision de ce qui se passera d'ici 20 ans. C'est ces problématiques que nous allons partager : un questionnaire sera distribué d'ici le printemps.

Questions-Réponses

Un problème avec l'ascenseur de l'Agora qui monte du parking est signalé. Il n'est pas accessible. La porte serait fermée à clé. Il n'y a pas de clé, c'est une serrure électrique. Elle est parfois ouverte, parfois fermée. Il faudrait déterminer qui gère cet ascenseur et donner des instructions pour le débloquent (la Passerelle ou la PM).

Il est demandé, par rapport aux nouveaux modes de circulation dans 20 ans, quelles surfaces de parking doivent être prévues par rapport aux logements ?

M. le Maire répond d'abord sur la nature des bâtiments : soit l'on crée des résidences seniors pour libérer des logements, soit les personnes resteront chez elles et il faudra bâtir des résidences pour accueillir les jeunes.

Pour les voitures : il faut anticiper là où seront stationnés ces véhicules ; aujourd'hui ils sont dans les garages. Demain cela ne sera plus le cas si les gens n'ont plus leur propre véhicule. Il faudra alors prévoir de nouveaux emplacements pour le stationnement extérieur des voitures taxi.

Un exemple d'absence d'anticipation est donné : il y a 50 ans quand on a fait les plans d'alignement des rues, on n'a pas anticipé le volume de véhicules ni le flux de circulation à venir sur Entremont. Cela est vite devenu un casse-tête quand il a fallu concilier flux de circulation à double sens, trottoirs suffisamment larges, places de stationnement et pistes cyclables.

Puis c'est au tour d'un exemple d'anticipation : les travaux de voirie ces 8 dernières années ont donné lieu à la réalisation de trottoirs bas et larges dans le souci de sécuriser leur usage par les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite.

Un auditeur estime qu'on pourrait densifier certains secteurs pour en décongestionner d'autres, sachant qu'on pourrait bien trouver toujours deux ou trois véhicules par foyer. Sur ce point, M. le Maire précise qu'on ne va pas dire aux gens vous n'avez plus de place de stationnement. On ne changera pas de modèle d'ici 5 ou 10 ans ; sur cette période on reste sur le modèle que l'on connaît mais pas dans 20 ans.

Une auditrice se plaint de la vitesse excessive rue Albert SCHWEITZER, des motos sans pot d'échappement et même d'un quad. M. le Maire rappelle que des contrôles de

vitesse sont régulièrement opérés, en témoignent les lettres envoyées par des contrevenants mécontents. On ne peut cependant pas mettre un policier derrière chaque véhicule et on ne peut rien faire d'autre que des contrôles et des appels au civisme. Lorsque l'on place des secteurs en zone 20 ce sont les riverains qui en sont les premières victimes.

Une auditrice pose la question de l'ambition de la ville au sujet de l'importance de la population. M. le Maire estime que l'idéal serait de rester une ville moyenne dans la fourchette 10 à 15 000 habitants. En effet, en dessous de 10.000 habitants, il est plus difficile de faire vivre des structures socio-culturelles, des crèches, périscolaires, des structures pour les seniors comme la Maison de Vie. La question de la démographie et du logement sont ainsi importantes. Si l'on n'y prend pas garde on pourrait passer sous la barre des 10.000.

A l'inverse, au-dessus de 15 000 habitants, le problème résiderait dans la recherche du foncier nécessaire pour absorber 1000 habitants supplémentaires avec un risque pour la qualité et le cadre de vie. Quel intérêt de faire venir des milliers d'habitants si c'est pour perdre ce qui fait la richesse de RIXHEIM : les services offerts par la ville dans un cadre de vie à la campagne.

M. le Maire précise que le logement est important c'est lui qui permet de voir le niveau de la population. Concernant Entremont, M. le Maire a attiré l'attention du syndic principal en faisant part de son inquiétude au sujet de décisions mal préparées, mal exécutées, qui ont entraîné une baisse des prix du foncier et un changement sociologique du quartier.

Ces aspects peuvent être préoccupants. M. le Maire compte sur les personnes et les syndicats pour redresser les choses. S'il n'était pas entendu, il prendrait ses responsabilités pour faire en sorte que cela n'aille pas sur une mauvaise voie.

M. le Maire rappelle les efforts déployés depuis les années 2000 pour tirer le quartier vers le haut après une période marquée par les incendies de voitures, les vols, les trafics, l'incendie de l'ACPE et la chapelle. 12 millions d'€ ont été investis avec la réalisation de l'Agora, la crèche, le périscolaire, les écoles, le tennis, la voirie pour que le quartier remonte la pente. Alors que c'est plutôt un succès, un nouveau défi apparaît maintenant qui représente un problème sérieux. Cette analyse est globalement partagée par les auditeurs.

En ce qui concerne les projets de rénovation des logements à Entremont, il est question d'enveloppes de 20 à 35 000 € qui peuvent représenter des difficultés pour les personnes âgées ou les jeunes ménages. Cette problématique a d'ailleurs soulevé une vague d'interrogations. M. le Maire fait remarquer que les annonces faites l'ont été à partir de coûts bruts ne tenant parfois pas compte ni des subventions possibles, ni de l'amortissement de la dépense au travers des économies de charges.

Du coup, certains mettent en vente leur bien avant le vote de ces rénovations en assemblée générale et compte tenu de la faiblesse de la demande cela entraîne une chute des prix. On trouve ainsi des 4 pièces pour 80 000 € voire moins, ce qui représente

de bonnes affaires pour des ménages qui n'ont pas les moyens d'acheter plus et qui ne pourront pas investir davantage.

M. le Maire indique qu'il aurait été préférable, avant de se faire peur, d'étudier la question dans son ensemble en intégrant les aides du Conseil régional (qui seront sans doute demain plus difficiles à obtenir dans le cadre de l'ACAL), de l'ADEME, de l'ALME et les économies sur les charges, pour présenter un coût net.

Il est répondu que cela a été fait mais qu'il est difficile d'intégrer des subventions dont on n'est pas sûr.

M. le Maire précise que les subventions ne viennent jamais avant la réalisation des travaux en revanche les financeurs peuvent établir des lettres d'intention qui rendent compte de leurs interventions. Il faut toujours payer d'avance mais les subventions arrivent ensuite et on peut mobiliser de la trésorerie le temps que les subventions arrivent.

Le Président de l'union des syndicats et la Présidente de l'ASL demande au Maire, comme cela avait été évoqué en 2014, d'organiser une réunion au sujet de la rénovation thermique et des dispositifs d'aides mobilisables. Les services de la ville peuvent effectivement apporter leur aide avec le service du développement durable autour de M. Jean KIMMICH, Adjoint à l'environnement et au développement durable.

Des critiques sont prononcées contre les modes de gestion du parc d'Entremont par des auditeurs.

Un auditeur évoque le coût de la rénovation des persiennes (6 000 €) sur un coût de rénovation total de 31 000 € ; cela décourage et peut faire la différence pour conserver un public qui a les moyens. On décourage ainsi de nombreuses personnes simplement pour respecter une disposition du règlement de copropriété.

M. Patrice NYREK répond que la rénovation se fait à l'identique. Une rénovation par étape (toiture, façades et facultatif persiennes ouvrants) sera étudiée, ce qui permettrait un amortissement plus rapide et davantage de souplesse.

Une autre personne s'interroge sur les coûts jugés très importants des rénovations. Des montants de 35 voire 39 000 € pour un 4 pièces sont évoqués.

M. le Maire rappelle qu'il n'est pas là ce soir pour régler les différends des syndicats même s'il peut apporter son aide. Il reste préoccupé par l'ambiance qui règne et par l'avenir du parc : rien de bon ne sortira d'une absence de mixité sociale. Il en va de l'intérêt général de RIXHEIM. Entremont doit rester le quartier résidentiel où il fait bon vivre pensé par son architecte et les maires Gully et Braun.

Un auditeur souhaite des explications sur les déductions fiscales avant de s'engager dans la rénovation. Il souhaite également des précisions quant à l'éventuelle intervention du Maire si des solutions n'étaient pas trouvées rapidement.

M. le Maire précise que la commune va aider les syndicats avec les services de la Région Alsace et les services fiscaux. Si ensuite cela ne fonctionnait pas et que cela générerait une chute des prix, le Maire interviendrait différemment.

Il est également préoccupé parce que des copropriétés quittent le syndicat principal. En effet, si l'on a une pluralité de syndicats différents, il sera encore plus difficile de gérer le parc d'Entremont qui est déjà très complexe.

Le Maire est sollicité pour participer aux réunions des syndicats pour ramener le calme. Il ne peut cependant pas se substituer aux structures dédiées à la gestion des copropriétés. Le Maire est attentif, a engagé un dialogue franc avec les personnes en responsabilités et a donné une échéance aux responsables.

Enfin, un auditeur réclame plus de bancs dans les collines. La demande sera adressée au conseil des Aînés. Toutefois la question de l'implantation de bancs dans les collines derrière l'Eglise risque d'être limitée par la proximité de RIEDISHEIM.

Fin de la séance à 22H

Fait à Rixheim,
le 30 novembre 2015

Le Maire,

Olivier BECHT

