

Département du Bas-Rhin - Arrondissement de Strasbourg-Ville

COMMUNE DE MUNDOLSHEIM

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 octobre 2022

Nombre de conseillers élus : 27

Nombre de conseillers en fonction : 27

Nombre de conseillers présents : 23

Nombre de procurations : 1

Date d'affichage de la convocation : 11.10.2022

L'an deux mil vingt-deux, le dix-sept octobre à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Mundolsheim était assemblé en séance ordinaire au Centre Culturel de Mundolsheim, après convocation légale envoyée le onze octobre deux mil vingt-deux, sous la présidence de Madame Béatrice BULOUE, Maire.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :

Annick MARTZ-KOERNER - Nicolas SCHMITT - Cathie PETRI - Gérard CONRAD - Doria BOUDJI - Serge KURT - Nathalie MAUVIEUX - Laurent GUILLO - Armand RUPP - Eric THOMY - Eric LEHMANN - Elisabeth DEISS - Jean-Claude WORRINGEN - Valérie GUEREAULT - Sylvie RISSE - Sébastien BOUREL - Julie LINGELSER - Sophie DIEMER - Ornella PFEIFFER - Henri BECKER - Hervé DIEBOLD - Philippe ROSER

Était absente excusée représentée :

Madame Désirée HUBER DINCHER donne procuration de vote à Monsieur Philippe ROSER

Etaient absents excusés

Monsieur Laurent BAYART - Monsieur Grégory RICHERT - Madame Valérie WEHN

Le quorum étant atteint, Madame Béatrice BULOUE, Maire, ouvre la séance

Le Maire :

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte

Informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois

Transmis au Représentant de l'Etat le 19 octobre 2022

Publié sur le site internet de la commune le 20 octobre 2022

Le Maire, Béatrice BULOUE



3. Quartier du parc : Approbation du Compte Rendu d'Activité à la collectivité Locale par la SERS

Conseillers
élus : 27

Conseillers
en fonction : 27

Conseillers
présents : 23

Conseillers
absents : 4
dont 1 avec procuration

Il est rappelé qu'une convention de concession a été signée le 22 juillet 2011 entre la SERS et la Commune, après avis du Conseil Municipal, pour la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat réalisée sous la forme d'un lotissement. Les attentes de la commune étaient les suivantes :

- Eviter l'urbanisation par à coups
- Permettre une forte qualité environnementale
- Diversifier l'offre en logements
- Assurer une mixité résidentielle et sociale, intergénérationnelle et inter-quartiers
- Maitriser les prix des logements,
- Intégrer une résidence sociale sous l'égide de la Fondation Saint Thomas

Par avenant en date du 16 septembre 2019, la durée de la concession d'aménagement a été prorogé de 2 ans, jusqu'en juillet 2021.

Par délibération de la commune en date du 5 octobre 2020, la concession a été prorogé de deux nouvelles années supplémentaires pour tenir compte des impacts de la crise sanitaire et des contraintes liées au développement d'opérations en habitat participatif.

L'objet de la présente délibération est de présenter le compte rendu d'activités de la concession au 31 décembre 2021.

Rappel des étapes précédentes :

2012 : validation des études préliminaires

2013 : poursuite des études de conception, et complément d'études pour la réalisation de l'étude d'impact et le projet de permis d'aménager

2014 : lancement de la procédure de DUP

2015 : enquête publique sur le dossier de DUP

2016 : expropriation, permis d'aménager et diagnostic archéologique

2017 : acquisition de l'ensemble des terrains par la SERS et engagement des travaux d'aménagement (été) et sélection des principaux constructeurs (automne)

2018 : travaux de viabilisation primaire. Désignation des opérateurs (à l'exception du lot1) et début des premiers travaux

2019 : 6 programmes immobiliers en cours de construction, permis de construire déposés pour 3 programmes. Attribution du lot 1 à la société UNANIMM pour la réalisation d'environ 8 maisons en habitat participatif. Début des travaux d'aménagement du parc au sud du lotissement à l'automne.

2020 : trois opérations ont été livrées : la résidence Sarah Banzet par la Fondation Saint Thomas, le projet Signature d'AVANT-GARDE promotion sur le lot 2 du lotissement et une première tranche du

programme Domaine des Forts de PERSPECTIVE sur le lot 8.

Les travaux de construction se sont poursuivis pour les autres projets portant sur les lots 4, 5, 7 et 8. L'aménagement du parc et une partie de la rue Amélie de Berckheim a pu être réalisé fin 2020.

Pour l'année 2021 :

Trois opérations ont été livrées :

- la première tranche de la résidence les Natureales réalisée par Opidia sur le lot 5,
- la dernière tranche du programme Domaine des Forts de PERSPECTIVE sur le lot 8,
- les deux premières tranches de la résidence Vert Futur de Stradim sur le lot 4.

Les études pour la définition du lot 1 avec UNANIMM ont été abandonnées. Un montage de projet est en cours sur ce lot avec la société Oïkos pour la réalisation d'un programme d'environ 7 maisons avec un montage en bail réel solidaire (BRS).

Etat des acquisitions : La procédure d'acquisition des terrains s'est achevée au printemps 2017 par le jugement du 7 avril 2017 fixant les indemnités d'expropriation et l'absence de contestation de ce jugement. Le montant des indemnités a été fixé à :

- 4500 €/are pour les terrains situés dans la zone INA4a
- 1500 €/are pour les terrains situés dans la zone inconstructible INA4b.

A fin 2017, l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation du lotissement était ainsi sous maîtrise de la SERS.

Rappel des programmes de construction :

Lot 1 : UNANIM – habitat participatif – 8 maisons

Lot 2 : AVANTGARDE PROMOTION – accession libre – 18 logements

Lot 3 : DOMIAL – accession sociale – 23 logements

Lot 4 : STRADIM – accession libre – 40 logements

Lot 5 : OPIDIA -accession sociale sécurisée et accession prix maîtrisé – 41 logements

Lot 6 : HABITATION MODERNE – locatif social – 22 logements

Lot 7 : BARTHOLDI – accession libre – 26 logements

Lot 8 : PERSPECTIVE – accession libre – 25 logements

Lot 9A HABITATION MODERNE – locatif social – 21 logements

Lot 9 B FONDATION SAINT THOMAS – Résidence intergénérationnelle - 40 logements



Etat des études et travaux :

Etudes

A l'exception du lot 1, tous les autres lots ont fait l'objet d'un permis de construire devenu définitif.

Travaux

Les opérations de construction suivantes ont été livrées en 2021 :

- Lot 8 (dernière tranche) : PERSPECTIVE – accession libre – 12 logements.
- Lot 4 (livraison partielle) : STRADIM – accession libre – 26 logements.
- Lot 5 (livraison partielle) : OPIDIA – accession sociale sécurisée et accession prix maîtrisé – 17 logements.

Les travaux de construction se sont poursuivis pour les opérations suivantes:

- Lot 7 : BARTHOLDI – accession libre – 26 logements,
- Lot 4 (dernière tranche) : STRADIM,
- Lot 5 (dernière tranche) : OPIDIA.

Etat de la commercialisation :

A fin 2021, à l'exception du lot 1, l'ensemble des lots a été commercialisé.

Perspectives 2022 :

- La poursuite des travaux d'aménagement au sein du quartier,
- Le démarrage des travaux des lots 6 et 9A (HM), ainsi que le lot 3 (DOMIAL).
- La livraison des opérations des lots 4, 5 et 7 soit 64 logts.
- Le dépôt du Permis d'Aménager Modificatif, permettant de traiter quelques évolutions mineures du projet.

Aspect financier :

Le bilan estimatif prévisionnel joint en annexe comprend un échéancier des dépenses et recettes prévisibles et donne la situation de trésorerie de l'opération. *Tous les comptes sont présentés hors taxes.*

Dépenses cumulées :

Le montant total des dépenses cumulées au 31/12/2021 s'établit à **5.359 k€**.

Pour la seule année 2021, le montant des dépenses s'élève à **408 k€** et se répartit comme suit :

- 7 k€ au titre des études et honoraires,
- 357 k€ au titre des travaux,
- 44 k€ d'assurances, frais financiers et charges non individualisables (impôts, rémunération).



Dépenses prévisionnelles pour 2022 :

Les dépenses globales prévues en 2022 s'élèveront de manière prévisionnelle à **1 130 k€** environ et se décomposent de la manière suivante :

- 61 K€ au titre des études,
- 996 K€ de travaux,
- 73 K€ de frais financiers et charges non individualisables.

Recettes réalisées en 2021 :

Le montant total des recettes cumulées au 31/12/2021 s'établit à **7.251 k€**.

Les recettes pour l'année 2021 s'établissent à **38 k€** et correspondent à la refacturation de travaux aux constructeurs.

Compte tenu des éléments ci avant, l'opération présente à fin 2021 une trésorerie positive à **1.935 k€**.

Cette trésorerie restera positive en 2022 compte tenu du décalage entre les recettes encaissées et les dépenses liées aux aménagements définitifs mais sera en nette diminution (959 k€).

Le bilan présente à terme un résultat positif en légère augmentation avec les prévisions des années précédentes.

L'estimation du nouveau budget opérationnel tient compte de l'ensemble de ces éléments.

Le Conseil Municipal,

après en avoir délibéré,

APPROUVE le compte rendu d'activités aux collectivités locales présenté par la SERS concernant le quartier du parc à Mundolsheim.

ADOpte A LA MAJORITE DES VOIX
Par 23 Voix Pour
1 Contre : Henri BECKER

Mundolsheim, le 19 octobre 2022

Le Maire,



Béatrice BULOUE

La secrétaire de séance,

Cathie PETRI