

Département du Bas-Rhin - Arrondissement de Strasbourg-Ville

COMMUNE DE MUNDOLSHEIM

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 septembre 2023

Nombre de conseillers élus : 27

Nombre de conseillers en fonction : 27

Nombre de conseillers présents : 23

Nombre de procurations : 4

Date d'affichage de la convocation : 12.09.2023

L'an deux mil vingt-trois, le dix-huit septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Mundolsheim était assemblé en séance ordinaire en salle du Conseil de la Mairie de Mundolsheim, après convocation légale envoyée le douze septembre deux mil vingt-trois, sous la présidence de Madame Béatrice BULOU, Maire.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :

Annick MARTZ-KOERNER - Nicolas SCHMITT - Gérard CONRAD - Doria BOUDJI - Nathalie MAUVIEUX - Laurent GUILLO - Armand RUPP - Laurent BAYART - Eric THOMY - Eric LEHMANN - Elisabeth DEISS - Jean-Claude WORRINGEN - Valérie GUERAULT - Sébastien BOUREL - Julie LINGELSER - Sophie DIEMER - Ornella PFEIFFER - Lydie MOUGEL - Grégory RICHERT - Hervé DIEBOLD - Désirée HUBER - Philippe ROSER

Étaient absents excusés représentés :

Monsieur Henri BECKER donne procuration de vote à Madame Lydie MOUGEL
Monsieur Serge KURT donne procuration de vote à Monsieur Gérard CONRAD
Madame Cathie PETRI donne procuration de vote à Madame Béatrice BULOU
Madame Sylvie RISSE donne procuration de vote à Madame Julie LINGELSER

Le quorum étant atteint, Madame Béatrice BULOU, 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 21 septembre 2023

Publié sur le site internet de la commune le 21 septembre 2023

Le Maire, Béatrice BULOU



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 4 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 prorogée de 2 ans, jusqu'en juillet 2021.

Par délibérations successives de la commune, la concession a été prorogée de quatre 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 2022. Mme Marion Hoffmann, cheffe de projets à la SERS présente le compte rendu.

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.

2021 : trois opérations ont été livrées : la première tranche de la résidence les Naturelles 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).

En 2022, les dernières tranches, de la résidence Vert Futur de Stradim sur le lot 4 et de la résidence les Naturelles réalisée par Opidia sur le lot 5, ont été livrées. Les travaux de construction du projet Orium mené par Bartholdi sur le lot 7 ont également été finalisés. Les opérations ont débuté sur le lot 3 de Domial et le lot 6 d'Habitation Moderne.

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 : SCCV Le Parc – BRS – 7 logements

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 9b : HABITATION MODERNE – locatif social – 21 logements

Lot 9a : FONDATION SAINT THOMAS - résidence intergénérationnelle – 40 logements



Etat des études et travaux :

Etudes

Tous les lots ont fait l'objet d'un permis de construire devenu définitif.

Travaux

Les opérations de construction suivantes ont été livrées en 2022 :

- Lot 4 (dernière tranche) : STRADIM – accession libre – 14 logements,
- Lot 5 (dernière tranche) : OPIDIA – accession sociale sécurisée et accession prix maîtrisé – 24 logements,
- Lot 7 : BARTHOLDI – accession libre – 26 logements.

Les travaux de construction ont débuté pour les opérations suivantes :

- Lot 3: DOMIAL – accession sociale – 23 logements,
- Lot 6: HM – locatif social – 21 logements,

Etat de la commercialisation :

A fin 2022, à l'exception du lot 1, l'ensemble des lots a été commercialisé.

Perspectives 2023 :

- La poursuite des travaux d'aménagement au sein du quartier,
- La commercialisation du lot 1,
- Le démarrage des travaux du lot 1 (SCCV Le Parc) et le lot 9B (HM).
- La livraison des opérations des lots 3 et 6 soit 44 logts.

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 31/12/2022 s'établit à **5.597 k€**.

Pour la seule année 2022, le montant des dépenses s'élève à **238 k€** et se répartit comme suit :

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

Dépenses prévisionnelles pour 2023 :

Les dépenses globales prévues en 2023 s'élèveront de manière prévisionnelle à **631 k€** environ et se décomposent de la manière suivante :

- 25 k€ au titre des études,
- 535 k€ de travaux,
- 71 k€ de frais financiers et charges non individualisables.

Recettes réalisées en 2022 :

Le montant total des recettes cumulées au 31/12/2022 s'établit à **7 315 k€**.

Les recettes pour l'année 2022 s'établissent à **63 k€** et correspondent à la refacturation de travaux aux constructeurs.

Les recettes prévisionnelles de 2023 s'élèvent à **395 k€** et correspondent à la cession du lot 1.

A fin 2022, la trésorerie de l'opération est positive (**+1 824 k€**), il ne sera pas nécessaire de recourir à l'emprunt ou à une ligne de trésorerie pour la suite de l'opération.

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 24 Voix pour

3 Contre : Henri BECKER (procuration de vote) – Lydie MOUGEL - Grégory RICHERT

Mundolsheim, le 20 septembre 2023

Le Maire,



Béatrice BULOUE

Le secrétaire de séance,

Nathalie MAUVIEUX