



Département du Bas-Rhin - Arrondissement de Strasbourg-Ville

COMMUNE DE MUNDOLSHEIM

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29 septembre 2025

Nombre de conseillers élus : 27

Nombre de conseillers en fonction : 27

Nombre de conseillers présents : 21

Nombre de procurations : 5

Date d'affichage de la convocation : 23.09.2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-neuf du mois de septembre à vingt heures zéro minute, le Conseil Municipal de la commune de Mundolsheim était assemblé en séance ordinaire à la mairie de Mundolsheim, après convocation légale envoyée le vingt-trois septembre deux mil vingt-cinq, sous la présidence de Madame Béatrice BULOUE, Maire.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :

Nicolas SCHMITT – Cathie PETRI - Doria BOUDJI – Serge KURT – Nathalie MAUVIEUX – Laurent GUILLO – Armand RUPP - Laurent BAYART - Eric THOMY – Eric LEHMANN – Jean-Claude WORRINGEN - Valérie GUERAULT – Sylvie RISSE – Sophie DIEMER – Ornella PFEIFFER - Henri BECKER – Lydie MOUGEL – Grégory RICHERT - Jean -Charles WILLM - Philippe ROSER

Étaient absents excusés représentés :

Monsieur Gérard CONRAD donne procuration de vote à Monsieur Serge KURT
Madame Elisabeth DEISS donne procuration de vote à Madame Sophie DIEMER
Monsieur Hervé DIEBOLD donne procuration de vote à Monsieur Philippe ROSER
Madame Julie LINGELSER donne procuration de vote à Madame Sylvie RISSE
Madame Annick MARTZ-KOERNER donne procuration de vote à Madame Béatrice BULOUE

Était absent excusé :

Monsieur Sébastien BOUREL

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 2 octobre 2025

Publié sur le site internet de la commune le 2 octobre 2025

Le Maire, Béatrice BULOUE



3. Quartier du parc : Approbation du Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale par la SERS au 31/12/2024

Conseillers
élus : 27

Conseillers
en fonction : 27

Conseillers
présents : 21

Conseillers
absents : 6
dont 5 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 délibérations successives de la commune, la concession a été prorogée de quatre nouvelles années supplémentaires pour tenir compte des impacts de la crise sanitaire et des contraintes liées au développement d'opérations en habitat participatif. La concession a expiré le 22 juillet 2025.

L'objet de la présente délibération est de présenter le compte rendu d'activités de la concession au 31 décembre 2024.

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 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).

2022, les dernières tranches, de la résidence Vert Futur de Stradim sur le lot 4 et de la résidence les Natureales 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.

En 2023, Habitation Moderne a livré son programme sur le lot 6 et débuté son opération sur le lot 9A. L'achèvement des travaux menés sur le lot 3 par DOMIAL a été repoussé à la suite de la défaillance de leur prestataire pour le lot bardage bois.

En 2024, le chantier du lot 3 a été impacté par la défaillance de plusieurs entreprises intervenantes (menuiserie extérieure, bardage bois, plâtrerie), entraînant une interruption des travaux et nécessitant une nouvelle consultation pour l'attribution de ces lots. En conséquence, un nouveau report de la date de livraison a été acté, celle-ci étant désormais prévue pour la fin de l'année 2025.

Parallèlement, Habitation Moderne a poursuivi les travaux du lot 9A, visant une livraison du bâtiment au cours du premier trimestre 2025.

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 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.

Etat des études et travaux :

Etudes

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

Travaux

En 2024, HABITATION MODERNE a poursuivi l'avancement des travaux sur le Lot 09B : locatif social – 21 logements,

Sur l'opération portée par DOMIAL (Lot 3 : 23 logements en accession sociale), les travaux de construction ont été suspendus en raison de la défaillance de plusieurs entreprises.



Programme HABITATION MODERNE lot 9B

Etat de la commercialisation :

A fin 2023, l'ensemble des lots a été commercialisé.

Perspectives 2025 :

- ✓ La finalisation des travaux d'aménagement au sein du quartier,
- ✓ Le démarrage des travaux du lot 1 (SCCV Le Parc) et la poursuite des travaux du lot 3 (DOMIAL)).
- ✓ La livraison de l'opération du lot 9B (HM) soit 21 logements.

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 réalisées en 2024:

Le montant total des dépenses cumulées au 31/12/2024 s'établit à **6.210 k€**.

Pour la seule année 2024, le montant des dépenses s'élève à **98 k€** et se répartit comme suit :

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

Dépenses prévisionnelles pour 2025 :

Les dépenses globales prévues en 2025 s'élèveront de manière prévisionnelle à **379 k€** environ et se décomposent de la manière suivante :

- 38 K€ au titre des études,
- 299 K€ de travaux,
- 42 K€ de frais financiers et charges non individualisables.

Recettes réalisées en 2024 :

Le montant total des recettes cumulées au 31/12/2024 s'établit à **7.817 k€**.

Les recettes pour l'année 2024 s'établissent à **58 k€** et correspondent aux recettes de produits financiers.

Recettes à prévoir en 2025 :

L'année 2025 ne présente pas de recettes prévisionnelles.

Le financement mis en place :

A fin 2024, la trésorerie de l'opération est positive (+1.604 k€), il ne sera pas nécessaire de recourir à l'emprunt ou à une ligne de trésorerie pour la suite de l'opération.

Compte tenu des éléments ci avant, l'opération présente à fin 2024 une trésorerie positive à 1.604 k€.

Cette trésorerie restera positive en 2025 avec une baisse significative à hauteur de 303 k€ compte tenu de recettes encaissées faibles et de dépenses liées au solde des marchés de travaux d'aménagement définitif avant rétrocession.

Le bilan présente à terme un résultat positif de 946 k€, en augmentation avec les prévisions des années précédentes. L'estimation du nouveau budget opérationnel tient compte de l'ensemble de ces éléments. Au regard de ce résultat positif et conformément au contrat de la concession d'aménagement, le solde en fin de concession est partagé à parts égales entre la SERS et la commune.

Le bilan ne sera définitif que fin 2026 après transfert des ouvrages à l'Eurométropole et à la commune ainsi qu'au traitement du solde de l'ensemble des marchés par la SERS. L'ensemble des travaux étant achevés et la totalité des recettes ayant été encaissées, ce bilan prévisionnel permet raisonnablement le versement d'un acompte sur la part revenant à la Ville.

Mme le Maire propose au conseil municipal d'approuver la CRACL au 31/12/2024, et de solliciter un acompte sur la quote-part lui revenant à hauteur de 400 000 €, à verser avant le 31/12/2025.

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.

SOLLICITE le versement avant le 31/12/2025 d'un acompte de 400 000 € sur la quote-part de résultat de la concession lui revenant au titre du partage à parts égales du solde en fin d'opération.

ADOpte A LA MAJORITE DES VOIX

Par 23 Voix pour

3 contre : Henri BECKER – Lydie MOUGEL - Grégory RICHERT



Mundolsheim, le 2 octobre 2025

Le Maire,



Béatrice BULOu

Le secrétaire de séance,



Cathie PETRI