

**Mairie d'Obernai**  
**Monsieur Bernard Fischer**  
CS 80 205  
67213 Obernai Cedex

Obernai, le 14 octobre 2021

**Objet : Question écrite**  
**Justification du montant de la garantie d'emprunt accordée pour le parking silo privé Sainte Odile**  
**PJ : Annexe 01 - Informations Cabinet Lama Architectes**

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article 8 du règlement intérieur du Conseil municipal de la ville d'Obernai, j'ai l'honneur de formuler au nom de notre groupe une question écrite dont vous voudrez bien accuser réception.

En séance du 29 juin 2020, le Conseil municipal de la ville d'Obernai décidait de l'octroi d'une garantie d'emprunt à la société O'cœur d'Obernai selon délibération N°088/05/2020 votée par 27 voix pour et 6 contre (Mme Catherine EDEL-LAURENT, M. Jean-Louis REIBEL, Mme Catherine COLIN, M. Guy LIENHARD, Mme Elisabeth COUVREUX, M. Roger OHRESSER).

La collectivité a accordé sa garantie à hauteur de 50 % sur deux emprunts contractés par les promoteurs Scharf Immobilier et Topaze Promotion pour financer le parking silo Sainte Odile de 212 places évalué à plus de 6.5 millions d'€ HT, soit quelque 30 660 € HT la place.

**Seul un motif d'intérêt public local avéré permet à la collectivité d'apporter une garantie à des ouvrages privés, c'est en effet le cas pour un parc de stationnement.**

Depuis cette délibération, nous avons recherché des précisions sur cet ouvrage et avons notamment consulté le site internet du maître d'œuvre de ce parking, le cabinet LAMA architectes.

Parmi les nombreuses références publiées sur ce site, figurent la restructuration de la piscine de plein air et du Tennis Club d'Obernai, ainsi que plusieurs parkings silos neufs, dont le parking Sainte Odile :

- **Parking Rotonde Cronembourg :**  
12 328 m<sup>2</sup> - Capacité 454 places - Coût travaux 5 065 000 € HT (2012)
- **Parking clinique Rhéna Strasbourg :**  
19 780 m<sup>2</sup> – 700 places - Coût travaux 9 000 000 € HT (2019)
- **Parking gare Molsheim :**  
9 840m<sup>2</sup> - 655 places dont 394 en ouvrage - Coût travaux 4 800 000 € HT (2020)
- **Parking Sainte Odile :**  
**6 325 m<sup>2</sup> - Capacité 210 places - Coût travaux 3 100 000 € HT (2021)**

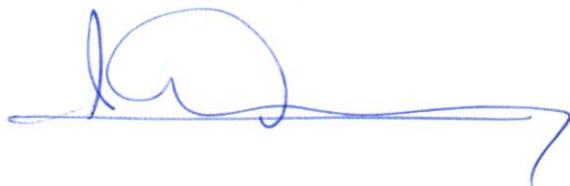
**Nous avons ainsi relevé que le coût constructif de 3 100 000 € HT indiqué par le maître d'œuvre pour le coût travaux du parking privé d'Obernai diffèrait très sensiblement du montant évalué à plus de 6.5 millions d'€ HT figurant dans la délibération de la ville d'Obernai.**

**Au vu du chiffrage publié par le cabinet LAMA Architectes, pouvez-vous nous présenter la justification du coût constructif du parking silo Sainte Odile ayant servi de base à la détermination du montant de la garantie d'emprunt accordée par la collectivité ?**

Nous vous remercions pour les précisions que vous voudrez bien nous apporter.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Pour le groupe Imaginons Obernai,  
Catherine Edel-Laurent

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a long horizontal line that ends in a small hook.

## Annexe 01 :

Copie écran du site du cabinet LAMA Architectes

Source : <http://www.lama-architectes.com/projets/31>



Actualités

Projets

Agence

Presse

Accompagnant un projet de réaménagement urbain du Cœur d'Obernai, le parking Saint Odile s'inscrit dans un tissu vernaculaire, dense et multiforme. Adapté à une parcelle exiguë, pour un public touristique et dans un contexte bâti ancien, le projet veut compact, facile d'usage, et esthétique.

Son fonctionnement est simple, clair et flexible. Il juxtapose deux rampes continues : l'une en pente douce permet la montée et le stationnement, l'autre permet une descente et une sortie rapide. Cette configuration est tant dense que fluide, à chaque niveau, il est possible de remonter ou de redescendre en toute simplicité.

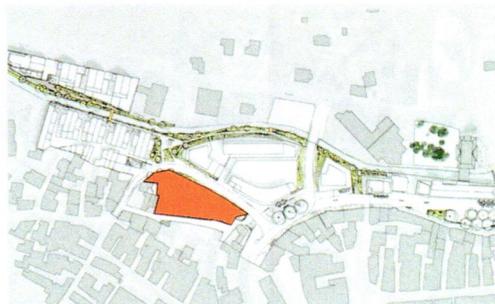
La résolution structurelle de la juxtaposition de rampes continues gauches constitue ici une prouesse technique. Le béton armé s'y exprime dans ces plus beaux appareils. Ponctuellement peint, il participe d'une signalétique directionnelle efficace. Ailleurs, le béton brut et clair magnifie la lumière naturelle filtrant au travers de claustras de façades.

Sensibilité au contexte et qualité d'usage sont guidés par une réinterprétation moderne des anciens séchoirs à tabac, jouant de leur volumétrie, rythmes et matériaux pour s'intégrer au contexte vernaculaire. L'imposant volume se fait discret, un niveau semi-enterré, un socle de grès ouvragé et un retrait mansardé des façades accordent le parking à l'échelle des maisons voisines.

Alternant clins horizontaux et tasseaux verticaux, les claustras de douglas des façades offrent une vibration plastique troublante, ils dessinent en filigrane des alignements de maisons en bande, et soulignent dans le même temps un ouvrage unique d'une matérialité homogène, un parking vernaculaire d'une ordinaire étrangeté...

Retourner aux projets

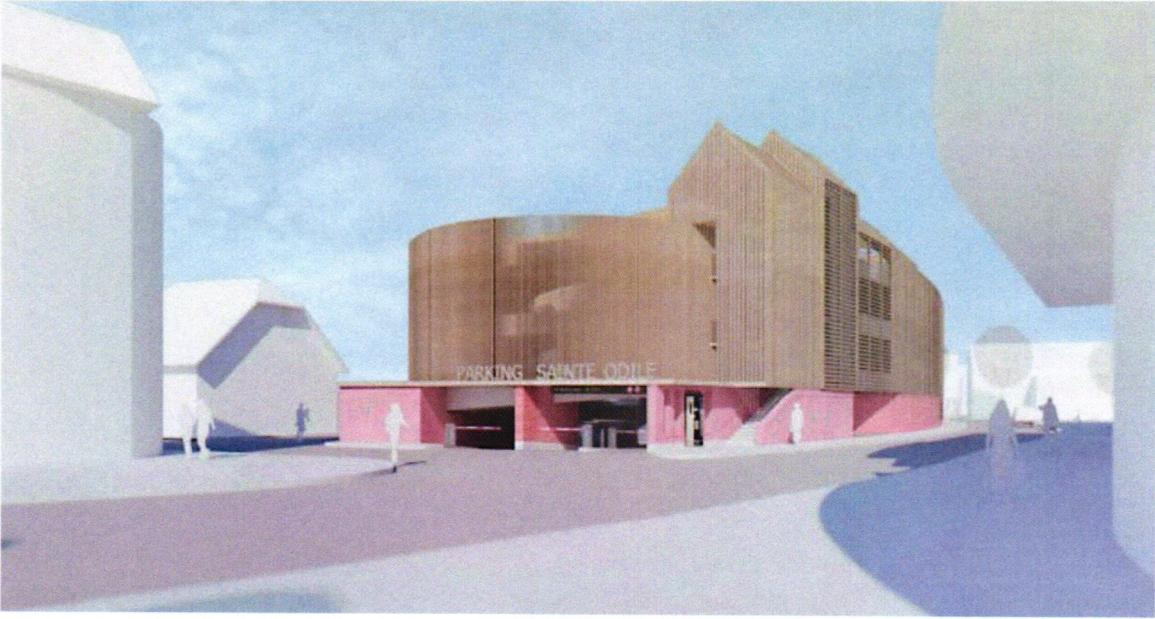
Tous  
Concours  
Culture  
Éducation  
Habitat  
Neuf  
Parking  
Piscine  
Rénovation  
Restaurant  
Sport  
Tertiaire  
Urbanisme



**Annexe 01 :**

Copie écran du site du cabinet LAMA Architectes

Source : <http://www.lama-architectes.com/projets/31>

		Actualités	Projets	Agence	Presse
<b>Neuf, Parking</b>					<b>Retourner aux proje</b>
2021					Tous
Obernai					Concours
					Culture
					Éducation
					Habitat
					Neuf
					Parking
					Piscine
					Rénovation
					Restaurant
					Sport
					Tertiaire
					Urbanisme
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	sàrl MaHo				
<b>Mandataire</b>	Lama architectes				
<b>Contenu de la mission</b>	Base + Visa architectural + Sign				
<b>Surface plancher</b>	6 325m <sup>2</sup>				
<b>Capacité</b>	210 places 3 100 000 € HT				
<b>Coût travaux</b>	3 100 000 € HT				
					

-----

**N° 088/05/2020 OCTROI D'UNE GARANTIE D'EMPRUNT DANS LE CADRE DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DU PARKING SAINTE-ODILE A OBERNAI**

EXPOSE

*Dans le cadre de l'opération de requalification globale de l'ancien site MATCH et de l'ancien Hôpital au rempart Caspar, les promoteurs SCHARF Immobilier et TOPAZE Promotion ont décidé, outre la construction de logements et de cellules commerciales, de réaliser un parking ouvragé (en silo) d'environ 212 places. Il est précisé que les promoteurs ont d'ores et déjà obtenu le permis de construire de ce parking et procédé à la viabilisation du terrain.*

*Le site et la requalification ainsi envisagée présentent des enjeux majeurs en termes d'organisation et de fonctionnement urbain du centre-ville.*

*En particulier, le parking ouvragé, ouvert au public, permettra d'apporter une offre complémentaire en matière de stationnement à Obernai et de satisfaire les besoins des populations à proximité immédiate du cœur de ville (clients des commerces, usagers des équipements publics, visiteurs...), lequel se trouve actuellement régulièrement saturé compte tenu de la fréquentation importante dans une ville à forts attraits touristiques et du déficit récurrent de places disponibles. Une telle structure contribuera par conséquent à favoriser l'attractivité du centre-ville.*

*Le plan de financement de cette construction, évaluée à plus de 6,5 M€ HT soit près de 7,8 M€ TTC, prévoit le recours à un emprunt.*

*Suite à la demande des représentants de la société, et par délibération n°064/03/2019 du 27 mai 2019, le Conseil Municipal s'était prononcé favorablement à ce titre pour la garantie, à hauteur de 50%, d'un emprunt à contracter par la société O CŒUR D'OBERNAI PARKING auprès de la banque CIC ENTREPRISE STRASBOURG pour un montant de 6 300 000 € sur 15 ans pour la construction du parking ouvragé Sainte-Odile.*

*De manière générale, le fait de bénéficier d'une garantie d'emprunt facilite l'accès au crédit et/ou permet d'accéder à des conditions de prêt à des taux moindres.*

Cependant, le plan de financement a été modifié et notamment la configuration du financement de l'opération par deux emprunts selon le détail suivant, pour lesquels la société O CŒUR D'OBERNAI PARKING sollicite une garantie de la part de la Ville d'Obernai, en lieu et place de celle accordée en mai 2019 :

Contrat n°1 :

- **Organisme prêteur** : BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE
- **Montant du prêt** : 3 000 000 €
- **Objet de l'emprunt** : Construction du parking ouvragé Sainte-Odile
- **Nature de l'emprunt** : emprunt moyen terme
- **Durée totale du prêt** : 192 mois dont 12 mois en franchise de capital
- **Périodicité des échéances** : mensuelle
- **Montant des échéances** : 12 premières échéances à 4 375 € (intérêts) puis 180 mensualités de 18 961,84 € (capital + intérêts hors taxes, hors assurances)
- **Taux d'intérêt annuel** : taux fixe de 1,750% soit TEG de 1,979 % fixe
- **Montant des intérêts** : 465 631,20 € total
- **Taux et montant de l'assurance** : néant
- **Frais de dossier hors frais de garantie** : 10 000 €
- **Garanties** : hypothèque sur le bien objet du prêt + garantie de la Ville à 50%

Contrat n°2 :

- **Organisme prêteur** : BPI France FINANCEMENT
- **Montant du prêt** : 3 000 000 €
- **Objet de l'emprunt** : Construction du parking ouvragé Sainte-Odile
- **Nature de l'emprunt** : emprunt moyen terme
- **Durée totale du prêt** : 16 ans dont 4 trimestres en préfinancement et 60 trimestres en amortissement
- **Périodicité des échéances** : trimestrielles
- **Taux d'intérêt annuel** : TEG de 1,8 % fixe
- **Taux et montant de l'assurance** : néant
- **Frais de dossier hors frais de garantie** : 10 000 €
- **Garanties** : hypothèque sur le bien objet du prêt + garantie de la Ville à 50%

Une délibération portant garantie d'emprunt devant viser expressément les caractéristiques du contrat garanti, la délibération du 27 mai 2019 s'avère caduque.

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit la possibilité, pour les collectivités locales, d'accorder, sous certaines conditions, une garantie d'emprunt à une personne morale de droit privé.

La collectivité garante s'engage, en cas de défaillance du débiteur, à assumer l'exécution de l'obligation ou à payer à sa place les annuités du prêt garanti.

La réglementation encadre de manière très stricte les garanties que peuvent apporter les collectivités.

Hormis pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte, l'article L.2252-1 du CGCT impose aux collectivités, dans le cadre de l'octroi de garanties d'emprunt aux personnes morales de droit privé, le respect des conditions suivantes, dits ratios prudentiels cumulatifs :

- **Plafonnement pour la collectivité** : le montant total des annuités, déjà garanties ou cautionnées à échoir au cours de l'exercice, majoré du montant de la première

annuité entière du nouveau concours garanti, et du montant des annuités de la dette communale, ne peut excéder 50% des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal ;

- Plafonnement par bénéficiaire : le montant des annuités garanties ou cautionnées au profit d'un même débiteur, exigible au titre d'un exercice, ne doit pas dépasser 10% du montant total des annuités susceptibles d'être garanties ou cautionnées en application du point précédent ;
- Division du risque : la quotité garantie par une ou plusieurs collectivités territoriales sur un même emprunt ne peut excéder 50% du montant total de l'emprunt : un emprunt ne peut totalement être garanti par une ou plusieurs collectivités.

Au regard de la réglementation communautaire, la garantie d'emprunt peut relever du régime des aides d'Etat susceptibles d'être soumises à une obligation de notification à la Commission Européenne qui s'assure que lesdites aides sont compatibles avec le marché intérieur et n'ont ni pour objet, ni pour effet, d'entraîner des distorsions de concurrence (articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne et, pour leur application, règlement (UE) n°1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013).

Le régime cadre exempté de notification n°SA.40206 relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014-2020, tiré des possibilités offertes par le Règlement (UE) Général d'Exemption par Catégorie n°651/2014 (RGEC) du 17 juin 2014 (article 56) prévoit cependant une exemption pour les aides publiques visant à soutenir les investissements en lien avec la construction ou la modernisation d'infrastructures contribuant au niveau local à améliorer notamment l'environnement des entreprises ou des consommateurs. Les infrastructures ainsi soutenues doivent être mises à disposition des utilisateurs intéressés sur une base ouverte, transparente et non discriminatoire.

S'agissant de la garantie octroyée, l'équivalent-subvention brut, calculé selon la méthodologie approuvée par la Commission Européenne dans sa décision du 29 avril 2009 n°N677-b-2007, doit s'établir en-deçà du seuil de notification de 10 000 000 € en vigueur pour ce régime cadre.

L'applicabilité de ce régime exempté a été confirmé par les services de l'Etat.

L'article L.2541-12-13° du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) applicable en Alsace-Moselle dispose que le Conseil Municipal délibère notamment sur les engagements en garantie.

Compte tenu de ce qui précède, afin de soutenir cette initiative privée présentant, de surcroît, un intérêt public local certain, il est proposé au Conseil Municipal d'accorder la garantie de la Ville d'Obernai à la société O CŒUR D'OBERNAI PARKING créée par les promoteurs SCHARF Immobilier et TOPAZE Promotion en vue de la construction du parking-silo Sainte-Odile, à hauteur de 50% des deux emprunts destinés à financer exclusivement lesdits travaux, pour la durée totale des prêts et jusqu'à complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Dans cette hypothèse, la Ville se substituerait à l'emprunteur pour le paiement selon la quotité garantie.

L'emprunteur devra, de son côté, respecter les conditions suivantes :

- obligation de prévenir la Ville au moins trois mois à l'avance, de l'impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances et demander la mise en jeu de la garantie,
- obligation d'informer la Ville de toute modification intervenant dans le plan de remboursement de l'emprunt,
- présentation annuelle par l'emprunteur à la Ville de ses bilans, comptes d'exploitation et annexes (article L.2313-1-1 CGCT),

- interdiction d'hypothèque (à l'exception des hypothèques constituées au profit de BPI France FINANCEMENT et de la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE), de vente ou d'aliénation des biens concernés par la garantie sans information préalable de la Ville, le bénéficiaire s'engageant alors à employer prioritairement le produit de la vente à rembourser les emprunts garantis.

**Interventions de MM. Jean-Louis NORMANDIN et GUY LIENHARD sur ce point (cf. annexe)**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**  
**par 27 voix pour et 6 contre**  
**(Mme Catherine EDEL-LAURENT, M. Jean-Louis REIBEL, Mme Catherine COLIN,**  
**M. Guy LIENHARD, Mme Elisabeth COUVREUX, M. Roger OHRESSER),**

- VU** la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1524-5 al. 11, L.2252-1 et suivants, D.2252-1 et suivants, D.1511-30 et suivants et L.2541-12 ;
- VU** le Code Civil et notamment ses articles 1346 et suivants et 2298 ;
- VU** le règlement (UE) n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité et notamment son article 56 ;
- VU** le régime cadre exempté de notification n°SA.40206 relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014-2020 ;
- VU** sa délibération n°064/03/2019 du 27 mai 2019 portant octroi d'une garantie d'emprunt dans le cadre de l'opération de construction du parking Sainte-Odile à Obernai ;
- VU** la modification du plan de financement de l'opération, le non-recours à l'emprunt garanti par la délibération n°064/03/2019 précitée et la nouvelle demande introduite par la société O CŒUR D'OBERNAI PARKING créée par les promoteurs SCHARF Immobilier et TOPAZE Promotion visant à solliciter la garantie de la Ville d'Obernai pour deux emprunts d'un montant total de 6 000 000 € qui seront contractés auprès respectivement de la banque BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE pour un montant de 3 000 000 € et de BPI France FINANCEMENT pour un montant de 3 000 000 € pour le financement des travaux de construction du parking ouvrage Sainte-Odile à Obernai ;

**CONSIDERANT** que l'opération présente un intérêt public local avéré dans la mesure où ledit parking ouvrage, ouvert au public, permettra d'apporter une offre complémentaire en matière de stationnement à Obernai et de satisfaire les besoins des populations à proximité immédiate du cœur de ville (clients des commerces, usagers des équipements publics, visiteurs...), lequel se trouve actuellement régulièrement saturé compte tenu de la fréquentation importante dans une ville à forts attraits touristiques et du déficit récurrent de places disponibles et contribuera par conséquent à favoriser l'attractivité du centre-ville ;

**SUR AVIS** des Commissions Réunies en leur séance du 18 juin 2020 ;

**SUR** les exposés préalables résultant du Rapport de Présentation ;

et

après en avoir délibéré,

### 1° CONSTATE

la caducité de sa délibération n°064/03/2019 du 27 mai 2019 portant octroi d'une garantie d'emprunt dans le cadre de l'opération de construction du parking Sainte-Odile à Obernai dans la mesure où l'emprunt visé dans ladite délibération n'a pas été mobilisé ;

### 2° DECIDE

d'accorder à la société O CŒUR D'OBERNAI PARKING créée par les promoteurs SCHARF Immobilier et TOPAZE Promotion en vue de la réalisation des travaux de construction du parking ouvragé Sainte-Odile à Obernai, la garantie de la Ville d'OBERNAI, pour le remboursement des emprunts souscrits ci-dessous décrits et destinés à financer exclusivement lesdits travaux de construction.

Cette garantie s'applique à hauteur de 50%, pour la durée totale de chaque prêt et jusqu'à complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Les emprunts garantis présentent les caractéristiques suivantes :

Contrat n°1 :

- **Organisme prêteur** : BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE
- **Montant du prêt** : 3 000 000 €
- **Objet de l'emprunt** : Construction du parking ouvragé Sainte-Odile
- **Nature de l'emprunt** : emprunt moyen terme
- **Durée totale du prêt** : 192 mois dont 12 mois en franchise de capital
- **Périodicité des échéances** : mensuelle
- **Montant des échéances** : 12 premières échéances à 4 375 € (intérêts) puis 180 mensualités de 18 961,84 € (capital + intérêts hors taxes, hors assurances)
- **Taux d'intérêt annuel** : taux fixe de 1,750% soit TEG de 1,979 % fixe
- **Montant des intérêts** : 465 631,20 € total
- **Taux et montant de l'assurance** : néant
- **Frais de dossier hors frais de garantie** : 10 000 €
- **Garanties** : hypothèque sur le bien objet du prêt + garantie de la Ville à 50% + BPI

Contrat n°2 :

- **Organisme prêteur** : BPI France FINANCEMENT
- **Montant du prêt** : 3 000 000 €
- **Objet de l'emprunt** : Construction du parking ouvragé Sainte-Odile
- **Nature de l'emprunt** : emprunt moyen terme
- **Durée totale du prêt** : 16 ans dont 4 trimestres en préfinancement et 60 trimestres en amortissement
- **Périodicité des échéances** : trimestrielles
- **Taux d'intérêt annuel** : TEG de 1,8 % fixe
- **Taux et montant de l'assurance** : néant
- **Frais de dossier hors frais de garantie** : 10 000 €
- **Garanties** : hypothèque sur le bien objet du prêt + garantie de la Ville à 50%

### **3° PRECISE**

qu'au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, selon la quotité garantie, sur simple notification des organismes prêteurs par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;

### **4° S'ENGAGE**

pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts ;

### **5° FIXE**

les conditions suivantes, que l'emprunteur devra respecter en toutes circonstances :

- obligation de prévenir la Ville au moins trois mois à l'avance, de l'impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances et demander la mise en jeu de la garantie,
- obligation d'informer la Ville de toute modification intervenant dans le plan de remboursement des emprunts,
- présentation annuelle par l'emprunteur à la Ville de ses bilans, comptes d'exploitation et annexes (article L.2313-1-1 CGCT),
- interdiction d'hypothèque (à l'exception des hypothèques constituées au profit de BPI France FINANCEMENT et de la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE), de vente ou d'aliénation des biens concernés par la garantie sans information préalable de la Ville, le bénéficiaire s'engageant alors à employer prioritairement le produit de la vente à rembourser les emprunts garantis.

### **6° PRECISE**

que cette garantie est accordée à titre d'aide allouée sur la base du régime d'aides exempté n°SA.40206 relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014-2020 adopté sur la base du règlement général d'exemption par catégorie n°651/2014 de la Commission Européenne, publié au JOUE du 26 juin 2014 ;

### **7° AUTORISE**

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à engager toute démarche et à signer tout document nécessaire à la concrétisation du présent dispositif.

-----