

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

Obernai, le 16 octobre 2025

Objet : Communication du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé d'Obernai Habitat
PJ : Projet de PSP Obernai Habitat distribué à l'issue de la séance du conseil municipal du 25 mars 2024

Monsieur le Maire,

La société d'économie mixte Obernai Habitat, dont la Ville d'Obernai demeure l'actionnaire principal, gère aujourd'hui un parc de 756 logements. La majorité municipale ayant choisi de réserver à ses représentants l'ensemble des huit sièges du conseil d'administration, il est légitime que les élus de notre groupe souhaitent suivre de près la stratégie et les investissements de ce bailleur social.

À plusieurs reprises, nous avons sollicité des précisions sur la stratégie d'Obernai Habitat et sur l'état d'avancement de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), document de référence fixant la programmation des réhabilitations, améliorations et constructions nouvelles. Le calendrier initial de ce plan ayant pris du retard, nous avons, dès février 2023, demandé la communication du PSP actualisé. Un projet de PSP 2024–2029 nous a été remis à l'issue du Conseil municipal du 25 mars 2024 (Annexe 01).

Depuis lors, le rapport d'activité 2024 de la SEM a été présenté aux élus sans que le PSP arrêté y figure.

Par ailleurs, plusieurs projets récents ont été rendus publics :

- . en janvier 2025, la presse locale a évoqué un programme de logements et une micro-crèche à Innenheim ;
- . en juillet 2025, un permis de construire a été délivré à Obernai Habitat pour la réalisation de 30 logements locatifs Square Bugeaud à Obernai ;
- . enfin, lors du conseil municipal du 22 septembre dernier, vous avez mentionné l'intégration de 20 logements sociaux neufs dans le cadre du projet privé O'Cœur d'Obernai, sur l'îlot de l'ancien hôpital.

Or, ce dernier projet n'apparaissait pas dans la version du PSP 2024–2029 que vous aviez portée à notre connaissance en 2024.

Nous relevons également qu'une subvention à Obernai Habitat figure parmi les points examinés lors de la prochaine commission des finances, de l'économie et de l'organisation générale.

Dans ce contexte, il nous paraît essentiel de disposer d'une vision claire et actualisée des engagements et des perspectives du bailleur social.

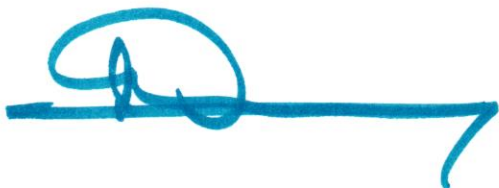
Aussi, nous vous prions de bien vouloir nous communiquer le Plan Stratégique de Patrimoine d'Obernai Habitat actuellement en vigueur, tel qu'amendé ou révisé depuis sa présentation en 2024, ainsi qu'un état d'exécution des opérations prévues à l'horizon 2029.

Cette transmission s'inscrit pleinement dans l'esprit des obligations d'information prévues pour les collectivités actionnaires et participe à la transparence de la gestion publique.

Dans l'attente de votre réponse et des documents afférents, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour le groupe Imaginons Obernai,

Catherine Edel-Laurent

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

Auvergne AL -
Re le 28/03/2024

SEM OBERNAI-HABITAT

PROJET PSP : 2024 - 2029									
Base HT	Nb logements	Coût logement	Coût total	2024	2025	2026	2027	2028	2029
A) Rénovation énergétique									
A1) Rue du Maréchal Koenig	82								
Traitement de l'enveloppe			1 200 000						1 200 000
Isolation sous sol + combles + VMC			360 000			360 000			
Hypothèse de raccordement à un réseau de chaleur			40 000			40 000			
Sous station			100 000			100 000			
Distribution chauffage		15000	1 230 000			1 230 000			
Révision des menuiseries ext logts + remplacement portes communs		1000	186 000	186 000					
Mise en conformité électrique		6500	533 000						533 000
Sanitaire : réseau alimentation et évacuation + comptage+ appareillage		10000	820 000						820 000
Remplacement des portes palières + divers		1500	123 000						123 000
Parties communes : rénovation des entrées + cages d'escaliers		18000	234 000						234 000
Aménagements ext			130 000						130 000
Divers: ingenierie ...			991 200		19 824	19 824		49 560	901 992
Total coût logement			72 527	2 268	242	21 339		604	48 073
Pour mémoire - réaffectation locaux SIVOM-COMCOM									
Total programme A1		0	5 947 200	186 000	19 824	1 749 824	0	49 560	3 941 992
A2) Clos des Vignes	6								
Production ECS		3 000	18 000	18 000					
Hypothèse de raccordement à un réseau de chaleur			10 000	10 000					
Sous station			25 000	25 000					
Distribution chauffage		15 000	90 000	90 000					
Isolation ext.			100 000						100 000
Divers: ingenierie ...			36 500	36 500					
Total programme A2			279 500	179 500	0	0	0	0	100 000
Total coût logement			46 575			0			16 667
A3) Avenue des Champs Verts	93								
Amélioration de la VMC existante (tourrelle)		1 500	139 500			139 500			
Hypothèse de raccordement à un réseau de chaleur			30 000			30 000			
Sous station			75 000			75 000			
Distribution chauffage		15 000	1 395 000			1 395 000			
Divers: ingenierie ...			245 925			245 925			
Total programme A3			1 885 425			1 885 425			
Total coût logement			20 273			20 273			
A4) Rue du Stade	1								
Pour mémoire, nature des travaux à définir		22 000	22 000			22 000			
Sous-Total A) Rénovation énergétique (arrondi)			8 134 000	366 000	20 000	3 657 000	0	50 000	4 042 000
B) Réhabilitations lourdes	Nb logements	Coût logement	Coût total	2024	2025	2026	2027	2028	2029
B1) 1 à 8 Place de Gail + 43 Bd Europe	76								
Réorganisation des caves et des sous-sols		1 500	114 000	114 000					
Traitement de l'enveloppe + sous-sol + combles			1 100 000		1 100 000				
Hypothèse de raccordement à un réseau de chaleur			10 000		10 000				
Sous station			25 000		25 000				
Remplacement robinets thermostatiques + tés réglages + vannes équilibrages		800	60 800		60 800				
Remplacement menuiseries ext logts + communs		6 000	528 000	528 000					
Mise en conformité électrique		6 500	494 000		247 000	247 000			
Sanitaire : réseau alimentation et évacuation + comptage+ appareillage		10 000	760 000		380 000	380 000			
Remplacement des portes palières + divers		1 500	114 000		57 000	57 000			
Parties communes : rénovation des entrées + cages d'escaliers		20 000	180 000		90 000	90 000			
Aménagements ext			150 000			150 000			
Parties communes : locaux vélos / poussettes		10 000	30 000		15 000	15 000			
Divers: ingenierie ...			713 160	14 263	349 448	349 448			
Total coût logement			56 302						
Total programme B1			4 278 960	656 263	2 334 248	1 288 448	0	0	0
B2) 45 à 57 Bd Europe + 5,6,7 Marcel Klein	112								
Réorganisation des caves et des sous-sols		1 500	168 000		168 000				
Traitement de l'enveloppe + sous-sol + combles			1 500 000				750 000	750 000	
Hypothèse de raccordement à un réseau de chaleur			30 000			30 000			
Sous station			75 000			75 000			
Remplacement robinets thermostatiques + tés réglages + vannes équilibrages		800	89 600		89 600				
Révision des menuiseries ext logts + remplacement portes communs		1 000	192 000	192 000					
Mise en conformité électrique		6 500	728 000					364 000	364 000
Sanitaire : réseau alimentation et évacuation + comptage+ appareillage		10 000	1 120 000					560 000	560 000
Remplacement des portes palières + divers		1 500	168 000					84 000	84 000
Parties communes : rénovation des entrées + cages d'escaliers		20 000	200 000					100 000	100 000
Démolition garages			60 000					30 000	30 000
Aménagements ext			300 000					150 000	150 000
Parties communes : locaux vélos / poussettes		10 000	40 000					20 000	20 000
Divers: ingenierie ...			934 120	18 682	18 682	46 706	93 412	378 319	378 319
Total coût logement			50 042						
Total programme B2			5 604 720	210 682	276 282	151 706	843 412	2 436 319	1 686 319
B3) 9 à 40 Place de Gail	32								
Révision des menuiseries ext logts + remplacement portes communs		1 000	32 000						32 000
Mise en conformité électrique		6 500	208 000						208 000
Sanitaire : réseau alimentation et évacuation + comptage+ appareillage		10 000	320 000						320 000
Remplacement des portes palières + divers		1 500	48 000						48 000
Aménagements ext		0	64 000						64 000
Honoraires +divers			100 800						100 800
Total coût logement			24 150						
Total programme B3			772 800						772 800
Sous-Total B) Réhabilitation lourde (arrondi)			10 656 000	867 000	2 611 000	1 440 000	843 000	2 436 000	2 459 000
TOTAL REHA A+B (ARRONDI)			18 790 000	1 233 000	2 631 000	5 097 000	843 000	2 486 000	6 501 000
C) Développement	Nb logements	Pour mémoire	A répartir	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Construction d'une résidence Senior	70	7 875 000	7 875 000			1 181 250	2 677 500	4 016 250	
CEDRE 2 (Square Bugéaud) : 32 logements	32	5 280 000	5 280 000	2 640 000	2 640 000				
Avenue de Gail (12 garages supplémentaires) : 20 logements	20	3 300 000	3 300 000			1 650 000	1 650 000		
Innenheim (11 logements) + Crèche	11	2 555 000	2 555 000	1 533 000	1 022 000				
Meistratzheim (6 logements)	6	1 214 000	1 214 000	364 200	485 600	364 200			
Sous-Total C) Développement (arrondi)	139	20 224 000	20 224 000	4 537 000	4 148 000	3 195 000	4 328 000	4 016 000	0
TOTAL GENERAL A+B+C (ARRONDI)			39 015 000	5 770 000	6 779 000	8 293 000	5 171 000	6 502 000	6 501 000