

Référence sinistre	Date du sinistre	Objet	Responsable sinistre	Tiers payeur	Montant du sinistre	Montant du règlement
2023-056	17/11/2023	Détérioration feu tricolore rue de la Divinale	SATEG SA	SATEG SA	1 942,36 €	1 942,36 €
2024-026	05/07/2024	Détérioration mobilier urbain rue Dietrich	AGRIVALOR	AGRIVALOR	375,00 €	375,00 €
2024-033	22/08/2024	Détérioration mobilier urbain remparts Caspar	M. Yves EHRHART	ASSURANCES GMF	375,00 €	375,00 €
2025-05	14/02/2025	Détérioration mobilier urbain giratoire rue du Général Gouraud/rue du	SCHMITT AUTOCAR	SCHMITT AUTOCAR	390,00 €	390,00 €
2025-07	10/03/2025	Détérioration lampadaire situé à proximité de l'usine Kronenbourg	FINEJAS	FINEJAS	3 657,85 €	3 657,85 €
2025-09	13/03/2025	Bris de glace COSEC	M. Raphaël RICHTER	Assurances AIAC	1 202,40 €	1 202,40 €
2025-17	09/05/2025	Détérioration mobilier urbain rue de Sélestat	M. Hervé WURTZ	M. Hervé WURTZ	100,00 €	100,00 €
2025-35	14/08/2025	Détérioration pompe à vélo Place du marché	M. Christian FARNY	M. Christian FARNY	139,20 €	139,20 €

2° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tout document s'y rapportant et à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

128/07/2025 : ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION EN FAVEUR D'OBERNAI HABITAT POUR LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Etaient présents :

Mme Isabelle SUHR, Mme Marie-Christine SCHATZ, M. Jean-Jacques STAHL, Adjoints au Maire ;
Mme Sophie SCHULTZ-SCHNEIDER, M. Christian WEILER, M. Martial FEURER, M. David REISS, Mme Sandra SCHULTZ, M. Ludovic SCHIBLER, M. Benoît ECK, M. Jean-Pierre MARTIN, M. Xavier ABI-KHALIL, M. Jean-Louis NORMANDIN, Mme Pascale GAUCHE, Mme Catherine EDEL-LAURENT, Mme Sophie THEVENIN, M. Sébastien BRETON, Conseillers Municipaux

Soit :

Nombre des membres qui ont assisté à la séance : 17
Nombre des membres présents ou représentés : 20

En tant que bailleur social majeur de la Ville d'Obernai, la SEML Obernai Habitat a pour mission de répondre aux besoins d'offres de logements aidés afin de contribuer au dynamisme du territoire.

La SEML Obernai Habitat a sollicité la Ville d'Obernai aux fins d'obtenir un soutien financier de la Ville dans le cadre de son projet d'intérêt collectif de réhabilitation de l'ancien hôpital d'Obernai, situé en plein cœur du centre-ville, eu égard, notamment, à la pression foncière particulièrement marquée sur le territoire qui génère une spéculation immobilière qui exclut une partie significative de la population de l'accès à un logement digne et adapté.

Ce soutien permettrait de rendre possible économiquement la concrétisation de ce projet structurant pour la Ville et sa population.

Ainsi, le soutien de la Ville d'Obernai permettra à la SEML Obernai Habitat, confrontée à des contraintes de site particulièrement exceptionnelles, de répondre à la fois à des enjeux d'accès au logement, de maîtrise du niveau des loyers et de mise en valeur d'un ensemble patrimonial remarquable en cœur de ville.

Le projet de réhabilitation autorisé prendra la forme d'une restitution de l'édifice dans son état du 18^{ème} siècle et comportera notamment le rétablissement d'encadrements, de parements et d'un fronton en grès, la réfection d'une toiture à la Mansart couverte de tuiles écailles en terre cuite et la pose de menuiseries bois notamment.

Ces prescriptions édictées au titre de la protection des abords des Monuments Historiques constituent un surcoût important sur le prix de revient de la résidence, faisant sortir l'opération des fourchettes habituellement admises tant en matière de coût de construction que de temps d'amortissement.

Ce programme ambitieux vise, ainsi, à transformer le bâtiment de l'ancien hôpital d'Obernai désaffecté en un ensemble de 20 logements sociaux locatifs, complété de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Cette opération d'envergure présente plusieurs intérêts majeurs, notamment :

- répondre à un besoin concret en logements pour des publics en difficulté sur le territoire, à la recherche d'une solution de logement,
- revaloriser un patrimoine bâti désaffecté, améliorant ainsi l'image et l'attractivité du centre-ville,
- dynamiser la vie urbaine en réintégrant un site stratégique dans le tissu de la Ville pour contribuer à son animation par l'installation de nouveaux commerces ou restaurants.

Le bailleur social Obernai Habitat entend ainsi, en lieu et place des locaux tertiaires envisagés dans la partie restaurée de l'ancien hôpital, créer 20 logement sociaux en complément des logements prévus dès l'origine du projet dans l'ancien tribunal (foyer Saint-Joseph).

Ces logements sociaux seront décomposés en 5 T1, 10 T2, 2 T3 et 3 T4, pour une surface de plancher de 964 m².

Ces logements bénéficieront de financements PLAI (7 logements) et PLUS (13 logements).

Les loyers moyens pratiqués sont respectivement estimés à :

- 6.50 €/m² pour les logements PLAI
- 7.35 €/m² pour les logements PLUS.

Le Conseil d'Administration de la SEML Obernai Habitat du 20 mai 2025 s'est prononcé pour l'acquisition d'une partie de l'emprise de l'ancien hôpital d'Obernai ainsi que les frais d'études et honoraires engagés, pour un montant de 1 762 000,00 € HT hors droits, comprenant également l'achat de 12 places de stationnements dans le parking silo Sainte-Odile.

Le prix de revient prévisionnel se décompose comme suit :

- Prix d'achat intégrant la démolition partielle, le curage du site ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre au stade permis :	1 642 000,00 € HT
- Divers, raccordements, études, etc :	362 586,00 € HT
- Coût construction :	2 801 182,00 € HT
- Honoraires MOE + divers :	499 040,00 € HT
- Frais financiers :	318 289,00 € HT

Pour un montant total de 5 623 097,00 € HT, soit 6 747 717,00 € TTC.

Le plan de financement est le suivant :

- Subventions Etat	89 112 €
- Subventions CEA	49 000 €
- Subvention Ville d'Obernai	600 000 €
- Prêts CDC – logements	3 257 695 €
- Prêt libre – commerces	1 400 000 €
- Récupération de TVA	406 351 €
- Fonds propres	945 559 €

Pour un montant total de 6 747 717,00 € TTC.

L'opération, après cession du foncier par le promoteur, sera réalisée par le bailleur social, en vue d'une intégration à son parc locatif.

Composée d'une typologie de petits logements, cette résidence répondra, en particulier, aux besoins des jeunes actifs et des seniors, y compris pour celles et ceux qui se trouveraient en situation de perte d'autonomie.

La participation financière de la Ville d'Obernai étant absolument nécessaire à l'équilibre économique de l'opération et à sa bonne réalisation, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le principe d'attribuer une subvention de 600 000,00 € à la SEML Obernai Habitat.

La Commission des Finances, du Budget, de l'Economie et des Affaires Générales en sa séance du 23 octobre 2025 a émis un avis favorable.

Les crédits nécessaires au versement de la subvention seront inscrits au budget primitif 2026.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 13 voix POUR et 6 ABSTENTIONS

(Mme Sophie SCHULTZ-SCHNEIDER, M. Ludovic SCHIBLER, Mme Catherine EDEL-LAURENT, M. Guy LIENHARD, Mme Elisabeth COUVREUX, Mme Sophie THEVENIN)

Sont sortis de la salle du Conseil Municipal avant que le point ne soit abordé et n'ont participé ni aux débats, ni au vote – art. L.2541-17 du CGCT : M. le Maire, Mme Isabelle OBRECHT, M. Robin CLAUSS, Mme Céline OHRESSER-OPPENHAUSER, M. Ethem YILDIZ, Mme Dominique ERDRICH, Mme Elisabeth DEHON
N'a pas pris part au vote : M. Martial FEURER

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses dispositions relatives aux compétences communales en matière de logement et d'action sociale, notamment les articles L.2121-29 et L.2311-1 ;
- VU** les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et la nécessité de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire communal ;
- VU** la mission d'intérêt général que remplit la SEML Obernai Habitat en tant que bailleur social majeur de la Ville d'Obernai ;
- VU** la sollicitation de la SEML Obernai Habitat auprès de la Ville en vue d'un soutien financier pour le projet de réhabilitation de l'ancien hôpital d'Obernai, situé en plein centre-ville ;
- VU** la délibération du Conseil d'Administration du 20 mai 2025 de la SEML Obernai Habitat décidant d'acquérir une partie de l'emprise de l'ancien hôpital ainsi que de prendre en charge les frais d'études et honoraires, pour un montant de 1 762 000 € HT hors droits ;

CONSIDÉRANT la carence actuelle de logements abordables pour les ménages modestes mais aussi pour les seniors, y compris pour celles et ceux qui se trouveraient en situation de perte d'autonomie sur la Ville et dans le bassin de vie d'Obernai ;

CONSIDÉRANT la pression foncière particulièrement marquée sur le territoire, générant une spéculation immobilière qui exclut une partie significative de la population de l'accès à un logement digne et adapté ;

CONSIDÉRANT la nécessité, au regard de la croissance démographique et de l'attractivité économique d'Obernai, d'accompagner le développement de l'offre de logements afin d'assurer un parcours résidentiel équilibré ;

CONSIDÉRANT la contribution déterminante de la production de logements sociaux à la réalisation du droit au logement pour tous, à l'objectif de mixité sociale et à la cohésion urbaine et territoriale ;

CONSIDÉRANT le projet présenté par le bailleur social Obernai Habitat, portant sur la création de 20 logements sociaux, représentant une surface de plancher totale de 964 m², destiné à répondre aux besoins locaux identifiés ;

CONSIDÉRANT que ce projet constitue une opération d'intérêt général répondant aux obligations et priorités de la Ville d'Obernai en matière de politique de l'habitat ;

CONSIDÉRANT que ce projet s'inscrit pleinement dans une stratégie de lutte contre la pénurie de logements accessibles ;

CONSIDÉRANT les intérêts multiples de cette opération, notamment de répondre à un besoin concret de logements pour des publics en difficulté, de revaloriser un patrimoine bâti désaffecté et de dynamiser la vie urbaine du centre-ville ;

CONSIDÉRANT que le projet de réhabilitation autorisé prendra la forme d'une restitution de l'édifice dans son état du 18^{ème} siècle et comporte notamment le rétablissement d'encadrements, de parements et d'un fronton en grès, la réfection d'une toiture à la Mansart couverte de tuiles écailles en terre cuite et la pose de menuiseries bois notamment ;

CONSIDERANT que ces prescriptions édictées au titre de la protection des abords des Monuments Historiques constituent un surcoût important sur le prix de revient de la résidence, faisant sortir l'opération des fourchettes habituellement admises tant en matière de coût de construction que de temps d'amortissement ;

CONSIDÉRANT le caractère particulièrement structurant de ce projet visant à transformer un bâtiment désaffecté en un ensemble de 20 logements sociaux locatifs accompagnés de locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;

CONSIDÉRANT que le projet permettra la création de 20 logements sociaux, à savoir 5 T1, 10 T2, 2 T3, 3 T4, répartis sur une surface de 964 m², ciblant notamment les besoins des jeunes actifs et des seniors ;

CONSIDERANT que l'opération d'Obernai Habitat, bien qu'éligible, ne bénéficiera pas du Fonds Vert, destinée par l'Etat à soutenir les surcoûts liés par le recyclage d'une friche urbaine (notamment sur les travaux de déconstruction-désamiantage, démolition, réhabilitation).

CONSIDÉRANT que la participation financière de la Ville est nécessaire à l'équilibre économique de l'opération et à sa bonne réalisation ;

SUR AVIS de la Commission des Finances, du Budget, de l'Economie et des Affaires Générales en sa séance du 23 octobre 2025 ;

et

après en avoir délibéré,

1° APPROUVE

le principe de la participation de la Ville d'Obernai au projet d'acquisition et la réalisation du projet social de réhabilitation et de création de logements locatifs aidés et/ou à la perte d'autonomie porté par la SEML Obernai Habitat dans l'ancien hôpital de la Ville, portant création de 20 logements sociaux d'une surface plancher de 964 m² sur le territoire communal.

2° PREND ACTE

que la SEML Obernai Habitat porte financièrement le projet d'acquisition et la réalisation du projet social de réhabilitation et de création de logements locatifs aidés et/ou à la perte d'autonomie dans l'ancien hôpital de la Ville, portant création de 20 logements sociaux d'une surface plancher de 964 m² sur le territoire communal et est habilité à cet effet.

3° DECIDE

d'attribuer une subvention de 600 000 € à la SEML Obernai Habitat pour ce projet d'offre nouvelle de logements aidés portant sur la réalisation du projet social de réhabilitation et de création de logements locatifs aidés et/ou à la perte d'autonomie porté par Obernai Habitat dans l'ancien hôpital de la Ville, portant création de 20 logements sociaux d'une surface plancher de 964 m² sur le territoire communal, dans les conditions définies par le projet de convention de financement partenarial conclu entre les deux parties, au titre, notamment, de sa politique volontariste en matière d'habitat social.

4° PRECISE

que cette subvention est destinée à soutenir l'accessibilité et la faisabilité financière du projet, indispensable notamment pour l'accueil de ménages modestes et des seniors qui peuvent se trouver en perte d'autonomie, et pour la mise en œuvre effective de la politique locale de l'habitat voulue et portée par la Ville d'Obernai.

5° AFFIRME

que ce soutien financier s'inscrit dans la volonté constante de la Ville d'Obernai de répondre à l'accroissement démographique constaté, de favoriser la mixité sociale et notamment l'accompagnement des jeunes ménages et des seniors, mais aussi de lutter contre les effets inflationnistes du marché immobilier.

6° AUTORISE

le cas échéant, le versement d'acomptes pour la subvention d'investissement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures, tel que précisé dans la convention de financement conclue entre la Ville d'Obernai et la SEML Obernai Habitat.

7° CHARGE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué de signer tout acte ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, notamment la convention de financement conclue entre la Ville d'Obernai et la SEML Obernai Habitat, ainsi que d'accomplir toutes les formalités nécessaires à son exécution.

8° PRECISE

que le versement de la subvention interviendra sur présentation des justificatifs et attestations d'usage (factures, décompte général et définitif, bilan financier de l'opération, etc.), conformément à la convention de financement signée entre la Ville d'Obernai et la SEML Obernai Habitat.

9° DIT

que la subvention peut être annulée ou retirée en cas de modification substantielle du projet ou de non-réalisation, et que cette dernière peut faire l'objet d'un remboursement par la SEML Obernai Habitat des sommes versées par la Ville d'Obernai au bailleur social en cas de non-réalisation.

10° PRECISE

que les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif 2026.
