

COMMUNE D'INNENHEIM - 67880

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 08 octobre 2024

Séance ordinaire du **08 octobre 2024** - 20 h 30 - Salle du Conseil - Mairie

Nombre de conseillers :	Sous la présidence de M. JULLY Jean-Claude, Maire
En fonction : 15	Secrétaire de séance : M. URBAN Denis
Présents : 14	Date de convocation : 30 septembre 2024
Absents : 01	
Nombre de procuration(s) : 1	

Membres présents : Mrs et Mmes BENTZ Hervé - DEMARE Alain - FREYD Damien - GRAUFEL Mélanie (départ à 22 h) - LESNIAK Laurence - MOSCHLER Isabelle - MOSCHLER Vincent (arrivé à 20 h 40) - OFFENBURGER Céline - RIEUX Dominique - ROSFELDER Dominique - SCHOSSELER Daniel - TANGHE Marielle - URBAN Denis

Absent(s) excusé(s) : Mme SAETTEL Christiane (Mme SAETTEL a donné procuration à M. BENTZ Hervé)

3. Projet crèche - Avancement du projet - Projet de bail emphytéotique

M. le Maire informe les conseillers de l'avancement du projet de crèche au lieudit « maison Maria », 67, rue du Général de Gaulle.

Il rappelle que dans un premier temps, il était convenu de vendre la parcelle cadastrée section 01 n° 260 à Obernai Habitat pour la création d'une micro-crèche pouvant accueillir 12 enfants. Le prix de cession de départ était fixé à 100 000,-€. Cette décision avait été validée par l'assemblée municipale le 06 juin 2023.

Cette somme avait été refusée par Obernai Habitat, conduisant M. le Maire à négocier le prix de vente à 95 000,-€. Les tractations avec Obernai Habitat, la CAF et l'Alef partenaires du projet, ont duré jusqu'au mois de juin 2024 où Obernai Habitat annonçait d'abord que leur charge foncière se limiterait à 45 000,-€ pour finalement informer la commune que les subventions attendues par la CAF ont été réduites ne leur permettant plus d'investir pour acquérir la parcelle en question.

M. le Maire rappelle également que l'un des objectifs de l'équipe municipale en 2020, était la création d'une crèche à Innenheim. Partant de ce constat, il a mené une réflexion pour examiner les différentes hypothèses permettant de pérenniser ce projet.

La solution qui lui semble la plus adaptée et qu'il souhaite faire valider par le Conseil Municipal est de conclure avec Obernai Habitat, qui serait favorable, un bail emphytéotique.

Le bail emphytéotique est un bail immobilier qui permet à une collectivité territoriale propriétaire d'un bien immobilier, de le louer à un tiers qui pourra y construire dans le but d'accomplir une mission de service public ou une opération d'intérêt général. Il est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. A l'issue de cette période, l'ouvrage réalisé devient propriété de la collectivité bailleuse.

Avantage de cette solution : création d'une micro-crèche sans aucun investissement financier de la commune qui reste propriétaire du bien.

Inconvénient : Pendant la durée du bail la commune ne touchera aucun loyer. C'est Obernai Habitat qui assurerait la construction de la structure et confierait le fonctionnement de la micro-crèche à l'ALEF qui lui versera en contrepartie, un loyer mensuel.

- Arrivée de M. MOSCHLER Vincent à 20 h 40 -

M. le Maire annonce qu'il s'agirait d'un bail emphytéotique de 40 ans. A l'issue du bail, la commune récupère le terrain ainsi que toutes les constructions qui s'y trouveront et aménagements qui auront été réalisés.

Une réunion organisée en mairie il y a quelques jours, entre la commune représentée par Mrs le Maire et Hervé BENTZ et les différents partenaires du projet (Obernai Habitat, CAF, Alef) a permis de valider le principe de création d'une micro-crèche et les engagements financiers des uns et des autres si cette solution de bail emphytéotique pouvait se concrétiser.

La micro-crèche étant un établissement recevant du public, Mme Isabelle MOSCHLER demande qui sera responsable du respect des normes de sécurité. La commune ou Obernai Habitat ? M. le Maire répond que cette responsabilité incombera à Obernai Habitat.

Mme Marielle TANGHE se dit surprise que ce changement de procédé n'ait pas fait l'objet de discussion préalable au sein du Conseil Municipal et est contrariée d'être mise devant le fait accompli. Elle regrette le manque d'information.

Mme Mélanie GRAUFEL déplore également le manque de concertation sur ce dossier faisant valoir que la conclusion d'un bail emphytéotique privera la commune d'un manque à gagner de 100 000,-€.

M. le Maire rappelle qu'il négocie avec Obernai Habitat et les différents organismes partenaires depuis plus d'un an pour que cette micro-crèche puisse se réaliser et explique les difficultés qu'il a rencontrées pour l'aboutissement de ce projet. Il déclare également que la solution du bail emphytéotique n'a émergé que cet été ; qu'il souhaitait être certain de sa faisabilité et de l'accord d'Obernai Habitat avant de soumettre cette proposition au Conseil Municipal.

M. Alain DEMARE précise que le dispositif de baux emphytéotiques est très souple et permet la réalisation de nombreux projets pour les collectivités territoriales.

M. le Maire informe les conseillers que si l'assemblée donne son aval pour la réalisation d'un bail emphytéotique, le permis de construire pourra être déposé avant fin de l'année et le commencement des travaux programmé pour le printemps 2025. La structure sera telle qu'elle avait été présentée au Conseil Municipal en septembre 2022.

M. Hervé BENTZ précise qu'il n'y aura pas de démolition de la maison dite Maria ; que l'ossature sera préservée pour conserver l'architecture traditionnelle et l'âme du bâtiment.

Mme Céline OFFENBURGER s'inquiète des modifications qui pourraient intervenir depuis le projet présenté au conseil municipal et le dépôt du permis de construire, notamment en ce qui concerne les façades de la maison.

M. Hervé BENTZ requiert qu'il en soit fait mention dans le bail à intervenir et que l'obligation de préserver l'architecture de la maison conditionne la délivrance du permis de construire.

M. le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir se prononcer pour la conclusion d'un bail emphytéotique afin de permettre la réalisation d'une micro-crèche à Innenheim. Il soumet la décision au vote.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu les explications de M. le Maire et après délibération :

- Vu les délibérations du Conseil Municipal des 06 septembre 2022 et 06 juin 2023 ;
- Vu la nécessité de répondre à une demande croissante et aux besoins des jeunes parents installés à Innenheim pour la garde d'enfants en bas-âge ;
- Vu la forte diminution du nombre d'assistantes maternelles dans le village ;
- CONSIDERANT l'objectif, d'intérêt public, d'offrir ce service de proximité aux familles d'Innenheim ;
- CONSIDERANT que la Commune d'Innenheim n'a pas les moyens financiers ni la capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage pour la construction d'une micro-crèche et que cette mission peut être confiée à un partenaire bailleur social ;

- AUTORISE la conclusion d'un bail emphytéotique avec Obernai Habitat sur la parcelle cadastrée section 01 n° 260 pour y créer exclusivement une micro-crèche dans le cadre d'une mission d'intérêt général ;
- AUTORISE M. le Maire à signer ledit bail et tous documents y afférents

La délibération est adoptée par :

Pour : 14 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 1 voix

Le secrétaire de séance,
M. URBAN Denis



Délibération certifiée conforme.
Innenheim, le 22 octobre 2024
Le Maire,
M. Jean-Claude JULLY.



Délibération publiée sur le site de la Commune d'Innenheim, le 23 OCT. 2024