

COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN

Département
du Bas-Rhin

Arrondissement de
Strasbourg

Nombre de
conseillers élus :
29

Conseillers en
fonction :
29

Conseillers
présents :
24

**Extrait du procès-verbal des
délibérations du Conseil Municipal**

Séance du lundi 22 novembre 2021

Sous la présidence de Mme Cécile DELATTRE, Maire

II – AFFAIRES FINANCIERES

2021 – 91 (6) : Programme pluriannuel d'investissement : acquisitions de deux parcelles et aménagements au secteur Stade

Rapport au Conseil Municipal :

Dans son règlement budgétaire et financier, la Commune d'Oberhausbergen rappelle que l'annualité budgétaire est l'un des principes fondamentaux des finances publiques.

Ce principe impose que le budget soit voté chaque année pour un an. Le budget est donc formé de l'ensemble des prévisions de recettes et autorisations de dépenses pour une année civile. Il est, ainsi, limité dans le temps pour la durée d'un exercice qui commence le 1^{er} janvier N et se termine le 31 décembre N.

La procédure des autorisations de programme et des crédits de paiement (AP/CP) est une dérogation à ce principe de l'annualité budgétaire.

En effet, comme le précise l'article L2311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la procédure vise à planifier la mise en œuvre d'investissements sur le plan financier mais aussi organisationnel et logistique, en respectant les règles d'engagement. Elle favorise la gestion pluriannuelle des investissements et permet d'améliorer la visibilité financière des engagements financiers de la collectivité à moyen terme.

- **Les autorisations de programme (AP)** constituent la limite supérieure des dépenses qui peuvent être engagées pour le financement des investissements. Elles demeurent valables sans limitation de durée jusqu'à ce qu'il soit procédé à leur annulation. Elles peuvent être révisées chaque année.
- **Les crédits de paiement (CP)** constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être mandatées durant l'exercice, pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des autorisations de programme. Conformément à l'article R. 2311-9 du CGCT, la présentation d'une autorisation de programme prévoit la répartition annuelle des crédits de paiement.

Ces programmes pluriannuels peuvent voir leur montant être réduit, augmenté ou voir son étalement modifié dans le temps par une délibération ultérieure.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), élaboré à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, précise que les enjeux caractérisant le secteur Ouest sont « la préservation de l'identité villageoise » et « l'articulation ville/nature/agriculture ». Il s'agit notamment de « traiter l'interface entre les espaces verts (...) et les nouveaux quartiers ».

Ainsi, la densification s'opérant autour du secteur Stade a nécessité une réflexion quant à l'utilisation de cet « îlot vert » aujourd'hui entouré de constructions.

Pendant de nombreuses années, les choix stratégiques de la commune visant à assurer une urbanisation cohérente du secteur ont été entravés par les projets des opérateurs privés qui ont souhaité optimiser les possibilités de densification.

C'est ainsi que la commune a été saisie de projets de construction particulièrement importants et qui, s'ils étaient réalisés, auraient définitivement défigurés ce dernier îlot de verdure.

Afin de solutionner cet épineux dossier et vider les différents contentieux qu'il a générés, la commune a engagé des discussions avec les différentes parties prenantes.

Les échanges ont permis de rapprocher les points de vue et de trouver des accords garantissant les droits de la commune.

Dans cette perspective, la société Kaufman & Broad a réduit ses prétentions et a présenté un permis de construire de 125 logements, soit beaucoup moins ce que le PLUI permettait de construire.

Afin de participer à la valorisation du secteur, outre le paiement de la somme due au titre de la participation au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), la société Kaufman & Broad a accepté de payer une somme de 205 341, 22 € au titre du financement d'un projet urbain partenarial (PUP).

Le permis sollicité par la Kaufman & Broad a été accordé et est devenu définitif.

Dans la même logique d'urbanisation raisonnée et de mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement du secteur, par deux délibérations du 10 juillet 2020, devenues définitives, le Conseil Municipal a décidé d'acheter les deux terrains attenants au projet de la société Kaufman & Broad.

En exécution des délibérations du 10 juillet 2020, deux compromis de vente conclus avec la SCI T3 et les consorts DIEBOLT ont été régularisés le 10 septembre 2020.

Les conditions étant réunies, la commune entend maintenant procéder à l'acquisition des parcelles, conformément aux délibérations et aux compromis sus évoqués.

Etant donné l'importance des sommes allouées, et dans un esprit de sincérité quant à la prospective budgétaire, il est proposé d'intégrer les sommes correspondantes aux achats ainsi qu'aux aménagements prévus afin de créer un parc communal au sein d'une autorisation de programme selon la répartition suivante :

Numero 2021 03
Achats et aménagements au secteur Stade pour la
Libellé création d'un parc communal

Autorisation de programme

Montant de l'autorisation de programme	Crédit de paiement 2021	Crédit de paiement 2022	Crédit de paiement 2023	Crédit de paiement 2024
1 216 200,00 €	369 200,00 €	-00 €	647 000,00 €	200 000,00 €

Les montants précisés sont exprimés toutes taxes comprises. Ils se composent :

- de l'acquisition foncière de la parcelle adjacente au projet immobilier de Kaufman & Broad, dont l'acte notarié est prévu en fin d'année 2021, pour un paiement immédiat (369 200 €)
- de l'acquisition foncière de la parcelle servant d'assiette partielle du terrain de foot synthétique, dont l'acte notarié est prévu en fin d'année 2021, mais dont le paiement est reporté au plus tard 24 mois après la signature de l'acte de vente (647 000 €)
- des aménagements permettant de transformer le terrain en zone de loisirs (200 000 €)

Afin de financer l'achat de la parcelle « Parc », initialement prévu en juin 2021, la commune a décidé de lever une ligne d'emprunt de 369 000 € au mois d'avril. Il n'est pas prévu que l'achat de la parcelle « Stade » soit financée par l'emprunt.

L'achat de terrain ne pouvant, sauf exceptions, faire l'objet d'une demande de subvention, le financement autrement que par l'emprunt et l'autofinancement se concentrera sur les aménagements permettant de transformer le terrain acquis en parc ouvert au public. Les politiques de subventions étant relativement volatiles, spécialement en période de relance économique ; il est demandé d'être prudent quant aux subventions et de ne prévoir une demande de subvention que lorsqu'un programme d'aménagement sera présenté au conseil municipal.

Vu les articles L. 2311-3 et R. 2311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n° 6 du conseil municipal du 10 juillet 2020 prévoyant l'acquisition foncière d'une parcelle servant d'assiette parcelle du terrain de foot synthétique ;

Vu la délibération n° 7 du conseil municipal du 10 juillet 2020 prévoyant l'acquisition foncière d'un terrain en cœur de village ;

Vu la délibération n° 5 du conseil municipal du 6 avril 2021 prévoyant adoptant un Projet Urbain Partenarial avec l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que Kaufman & Broad ;

Vu la Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg, en particulier ses Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Considérant le besoin de conserver des espaces verts et des espaces de loisirs malgré la densification de la commune ;

Vu le Débat d'Orientations Budgétaires 2022 réalisé préalablement à cette délibération ;

Vu le présent rapport ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **CONSTATE** les engagements pris en 2020 pour l'acquisition foncière de deux parcelles secteur Stade.
- **CREE** le programme de l'opération 2021 03 relative aux achats et aménagements nécessaires au secteur Stade pour la création d'un parc communal.
- **DECIDE** d'ouvrir les crédits de paiement tel qu'indiqué dans le tableau ci-après :

Numero 2021 03
Achats et aménagements au secteur Stade pour la
Libellé création d'un parc communal

Autorisation de programme

Montant de l'autorisation de programme	Crédit de paiement 2021	Crédit de paiement 2022	Crédit de paiement 2023	Crédit de paiement 2024
1 216 200,00 €	369 200,00 €	-00 €	647 000,00 €	200 000,00 €

Adoptée à la majorité
24 voix pour
2 voix contre (Mme DUBOIS, M. LOTZ)
1 abstention (M. MOSSER)

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Cécile DELATTRE