

**PROCES-VERBAL DE LA SEANCE**

**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**du 13 avril 2026**

L'an Deux Mille Vingt Six, le treize avril, les membres du Conseil Municipal de la Ville de REICHSHOFFEN, légalement convoqués en urgence le 10 avril 2026, se sont réunis en séance ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de M. Philippe ROSIO, Maire.

**Présents :** Monsieur le Maire Philippe ROSIO,  
Monsieur le Maire Délégué Michel FUHRER,  
Mesdames et Messieurs les Adjointes Marc HASSENFRTZ, Nathalie JOST, Renaud ATZENHOFFER,  
Charlotte BACH, Philippe BARTH, Rachel WEISSBRAUN et Francis ROESSLINGER,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux René WEUREITHER, Christian MUNSCH,  
Philippe KOENIG, Daniel BALDAUFF, Anne-Marie HABER, Mohammed DIB, Chantal PLACE,  
Fabrice KOCH, Brigitte SCHNEIDER, Anna Maria FERREIRA-RAMA, Jamila SCHMIDT-KRIMI,  
Nathalie WASZKIEL, Julie KOESSLER, Isabelle WEUREITHER, Valérie VOGEL, Jean-Michel LAFLEUR,  
Isabelle KELLER, Sébastien MOMBLED et Fabrice SCHAUER.

**Absente excusée avec procuration :**

- Mme Marie-Lyne KRAEHN a donné procuration à M. Renaud ATZENHOFFER.

**Assistaient également à la réunion :**

- Mme Maria WAGNER, Directrice Générale des Services,
- M. Fabrice FISCHER, Directeur des Services Techniques.

CALCUL DU QUORUM :  $29 : 2 = 15$  (nombre arrondi à l'entier supérieur).

*(Les Conseillers Municipaux absents, même s'ils ont délégué leur droit de vote à un collègue, n'entrent pas dans le calcul du quorum).*

Le quorum étant atteint avec 28 présents au moment de l'ouverture de la séance, le Conseil Municipal peut délibérer valablement.

**Secrétaire de séance titulaire :** Mme Charlotte BACH.

**Secrétaire adjoint :** Mme Maria WAGNER, Directrice Générale des Services.

## ORDRE DU JOUR

---

### INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE

2026-04-051 Validation du caractère d'urgence de la convocation du Conseil Municipal 89

### AFFAIRES FINANCIERES

2026-04-052 Abrogation de la délibération n° 2026-02-007 du 3 février 2026 relative au projet de portage foncier et de mise à disposition de biens immobiliers : 89  
4 et 6 rue du Général Leclerc

## COMPTE-RENDU

Monsieur le Maire ouvre la séance à vingt heures et souhaite la bienvenue aux membres de l'assemblée en les remerciant pour leur présence à cette séance du Conseil Municipal convoquée en urgence.

Il procède ensuite à l'appel des membres présents et rappelle l'ordre du jour.

### **2026-04-051. VALIDATION DU CARACTERE D'URGENCE DE LA CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

M. le Maire informe le Conseil que l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que dans les communes de plus de 3 500 habitants le délai de convocation du Conseil Municipal est fixé au moins à cinq jours francs avant la date de la réunion. En cas d'urgence, le délai peut toutefois être abrégé par le Maire, sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc.

Il précise que le Maire doit rendre compte dès l'ouverture de la séance au Conseil Municipal, qui se prononce sur l'urgence et peut décider le renvoi de la discussion, pour tout ou partie, à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

En application desdites dispositions, une convocation du Conseil Municipal en urgence a été envoyée en date du 10 avril 2026, soit deux jours francs avant la séance du 13 avril 2026.

M. le Maire explique que l'urgence de cette réunion tient à la nécessité d'abroger le plus rapidement possible, pour des raisons juridiques, la délibération n° 2026-02-007 du Conseil Municipal en date du 3 février 2026, la nouvelle majorité municipale ne souhaitant pas réaliser le projet d'hébergement touristique au centre-ville de REICHSHOFFEN porté par l'ancien Maire, et souhaitant par voie de conséquence annuler le portage foncier par l'EPF Alsace relatif au projet d'acquisition des biens immobiliers sis 4 et 6 rue du Général Leclerc.

VU l'exposé du Maire,

CONSIDERANT l'urgence sur le plan juridique relative à l'abrogation de la délibération n° 2026-02-007 du 3 février 2026,

**Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité moins 6 abstentions :**

valide le caractère d'urgence de la procédure de convocation du Conseil Municipal.

### **2026-04-052. ABROGATION DE LA DELIBERATION N° 2026-02-007 DU 3 FEVRIER 2026 RELATIVE AU PROJET DE PORTAGE FONCIER ET DE MISE A DISPOSITION DE BIENS IMMOBILIERS : 4 ET 6 RUE DU GENERAL LECLERC**

M. le Maire informe que par délibération n° 2026-02-007 du 3 février 2026, adoptée par 13 voix pour, **11 voix contre** et 3 abstentions, le Conseil Municipal avait approuvé la conclusion d'un projet de portage foncier et de mise à disposition de biens immobiliers, en vue de l'acquisition par l'intermédiaire de l'EPF Alsace des immeubles sis 4 et 6 rue du Général Leclerc.

Les biens immobiliers faisant l'objet du projet de portage foncier se composent de deux immeubles bâtis (une maison de maître et deux logements), de dépendances et d'un espace cour, cadastrés comme suit :

Section	Parcelle	Lieudit	Superficie	Propriétaire
3	378/139	4 et 6 rue du Général Leclerc	1 139 a	Consorts AUBRY

Le projet, porté exclusivement par l'ancien Maire, consistait à concevoir et déployer dans ce lieu une offre d'hébergement touristique au centre-ville, après avoir sollicité l'accompagnement de l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Alsace, pour acquérir et porter le bien pour la Commune.

M. le Maire souligne que les membres du Conseil Municipal n'avaient pas du tout été associés, ni même informés de ce projet avant la séance du 3 février 2026 et que l'ancien Maire était d'ailleurs le seul à avoir visité les lieux.

Suite aux élections municipales du 15 mars 2026, le Conseil Municipal a été renouvelé dans son intégralité. Il s'avère qu'une partie des membres de la Municipalité nouvellement élue faisait déjà partie du Conseil Municipal pendant le précédent mandat et avait clairement **voté contre ce projet** lors de la séance du 3 février 2026.

Plusieurs éléments dans ce dossier sont de nature à remettre en cause la validité même du projet de portage :

### **1. Durée du portage erronée**

---

Pendant l'exposé du projet aux élus lors du Conseil Municipal du 3 février 2026, l'ancien Maire avait annoncé à l'assemblée que la convention de portage foncier est conclue pour une durée ferme **de 10 ans**, et non de 5 ans comme mentionné dans la convention de portage transmise par l'EPF Alsace, qui avait selon lui « oublié de la corriger ».

En outre, la durée de portage indiquée dans la note de synthèse accompagnant la convocation adressée aux élus était bien de 10 ans. Lors des débats et des délibérations retranscrites au procès-verbal de la séance, la durée de portage évoquée par les différents intervenants lors des discussions est bien de 10 ans.

Or, en réalité la durée de portage inscrite dans la convention transmise par l'EPF Alsace n'était pas une erreur, il s'agit bien d'un portage prévu **sur 5 ans**.

- Il en ressort que les délibérations et échanges sur ce projet ont eu lieu sur la base d'informations erronées, ayant des conséquences directes sur la faisabilité du projet.
- On peut considérer que d'une certaine façon l'approbation même de la délibération par le Conseil Municipal a été obtenue sur la base des informations erronées, remettant en cause la faisabilité du projet.
- L'opportunité de trouver dans un délai de 5 ans un porteur de projet susceptible d'acquérir un bien immobilier à 630 000 € pour monter un projet d'hébergement touristique à REICHSHOFFEN semble difficilement réalisable.

### **2. Risque financier important pour la collectivité**

---

M. le Maire rappelle que le projet d'acquisition s'élève à 630 000 €, augmenté de 23 503 € de commission d'agence. La convention de portage stipule que la Ville s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace. Pendant la période de portage foncier, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les frais de gestion du bien éventuellement minorés des recettes de gestion (remboursement des indemnités d'occupation/loyers, d'assurances, de dépôt de garantie, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité...). La collectivité s'engage également à payer à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature du premier acte de vente, les frais de portage.

Or, il s'avère que la Commune rencontre actuellement une situation financière inconfortable, n'ayant pas encore perçu le produit de la vente de la Régie d'Electricité et de Téléservices de NIEDERBRONN-REICHSHOFFEN à ES Energies STRASBOURG qui s'élève à environ 2 millions d'euros, alors que concomitamment d'importants chantiers sont en cours sur la Commune :

- Le réaménagement de la place de l'église et du parc de l'ancien presbytère,
- La restructuration et la désimperméabilisation des parkings place de la Charte,
- Le déraccordement des eaux pluviales au Complexe Sportif,
- La transformation de l'ancienne chapelle en salle de médiation culturelle,
- La réhabilitation du Centre Médico-Social.

Les subventions accordées pour ces travaux n'étant versées qu'après le complet paiement des factures, afin de faire face aux dépenses d'investissement lourdes générées par ces chantiers importants, la Commune a consulté plusieurs établissements bancaires en vue de contracter prochainement un emprunt à hauteur de 1,9 Million d'€uros.

Dans ces conditions, la faisabilité financière du projet de portage foncier concernant les biens sis 4 et 6 rue du Général Leclerc **est clairement compromise, car le projet ferait peser sur la Collectivité un risque financier trop important**, étant donné les chantiers importants déjà en cours et l'emprunt de 1,9 M d'€uros à venir pour les financer.

### **3. Opposition au projet**

---

Pour toutes les raisons précédemment évoquées, la nouvelle équipe de la majorité municipale installée dans ses fonctions le 21 mars 2026 n'est clairement pas favorable à la réalisation d'un projet d'hébergement touristique dans le bien immobilier sis 4 et 6 rue du Général Leclerc. Elle s'oppose à la réalisation de ce projet, auquel elle n'adhère pas et qu'elle estime trop risqué pour la Commune.

De surcroît, plusieurs éléments supplémentaires jouent en défaveur de ce projet :

- La création d'un hébergement touristique au centre de REICHSHOFFEN n'entre pas dans les priorités stratégiques immédiates de la nouvelle équipe municipale,
- Le prix d'acquisition de ces biens immobiliers est jugé beaucoup trop onéreux (630 000 € + 23 503 € de commission d'agence, soit un total de 653 503 €),
- La réhabilitation de ces biens immobiliers en vue de leur remise aux normes nécessiterait d'importants travaux de rénovation,
- Dans ces conditions, il semble fort improbable de pouvoir trouver un porteur de projet dans un délai de 5 ans.

Par ces motifs, il est proposé à l'assemblée :

- de renoncer au projet de création d'un lieu d'hébergement touristique au centre de REICHSHOFFEN,
- par voie de conséquence, d'annuler le projet de portage foncier et de mise à disposition de biens concernant les biens immobiliers sis 4 et 6 rue du Général Leclerc, qui n'a plus de raison d'être,
- d'abroger la délibération n° 2026-02-007 du 3 février 2026.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les articles L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux,

VU les projets de convention de portage foncier et de mise à disposition de biens immobiliers à conclure avec l'EPF Alsace pour l'acquisition des immeubles sis 4 et 6 rue du Général Leclerc,

VU la note de synthèse accompagnant la convocation du Conseil Municipal du 3 février 2026, et notamment la présentation du point n° 2026-02-007 relatif au projet de portage foncier par l'EPF Alsace en vue de l'acquisition des biens immobiliers sis 4 et 6 rue du Général Leclerc, dans laquelle un délai de portage de **10 ans** était clairement précisé,

VU la présentation Powerpoint projetée aux élus pendant la séance du Conseil Municipal du 3 février 2026, dans laquelle un délai de portage foncier de **10 ans** par l'EPF Alsace était clairement annoncé au point n° 2026-02-007,

VU le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal en date du 3 février 2026 dans lequel ont été retranscrits les échanges et débats tenus en séance, faisant référence à une durée de portage de 10 ans dans les discussions,

CONSIDERANT que la durée du portage foncier concernant le projet 4 et 6 rue du Général Leclerc, tel que mentionné dans le projet de convention de portage transmise par l'EPF Alsace est en réalité **de 5 ans fermes**,

CONSIDERANT que par conséquent les délibérations et échanges sur ce projet lors de la séance du Conseil Municipal en date du 3 février 2026, qui ont abouti à l'approbation de la délibération n° 2026-02-007, ont eu lieu **sur la base d'informations erronées relatives à la durée du portage**, ayant des conséquences directes sur la faisabilité du projet,

CONSIDERANT que le prix d'acquisition de ces biens immobiliers est jugé beaucoup trop onéreux et qu'en outre leur réhabilitation en vue de la remise aux normes nécessiterait de surcroît de coûteux travaux de rénovation,

CONSIDERANT que dans ces conditions l'éventualité de trouver dans un délai de 5 ans un porteur de projet susceptible d'acquérir un bien immobilier à 653 503 € pour monter un projet d'hébergement touristique à REICHSHOFFEN semble fort peu probable,

CONSIDERANT que le projet de portage foncier relatif aux biens immobiliers sis 4 et 6 rue du Général Leclerc ferait peser sur la collectivité un risque financier trop important étant donné sa situation budgétaire, les chantiers importants déjà en cours et l'emprunt de 1,9 M d'€uros à réaliser par la Commune pour les financer,

CONSIDERANT que la création d'un hébergement touristique au centre de REICHSHOFFEN n'entre pas dans les priorités stratégiques immédiates de la nouvelle équipe de la majorité municipale et que par conséquent il est proposé d'annuler complètement ce projet,

Le Conseil est appelé à se prononcer sur l'abandon du projet de création d'un lieu d'hébergement touristique au centre de REICHSHOFFEN, l'annulation du projet de portage foncier par l'EPF Alsace et les conventions qui en découlent, relatives à l'acquisition des biens immobiliers sis 4 et 6 rue du Général Leclerc, ainsi que sur l'abrogation de la délibération n° 2026-02-007 du 3 février 2026.

M. Jean-Michel LAFLEUR est un peu étonné, car le standard pour l'EPF est de 10 ans, donc il était surpris de voir que c'est un contrat de portage de 5 ans renouvelables.

M. le Maire rectifie cette affirmation, en rappelant qu'il s'agit d'une convention de portage pour 5 ans fermes.

M. Jean-Michel LAFLEUR déclare qu'il y avait des possibilités de renouveler, mais avec des contraintes.

M. le Maire assure que dans la convention qui nous intéresse il est écrit 5 ans fermes.

M. Jean-Michel LAFLEUR insiste en disant que dans les documents envoyés il était écrit qu'on pouvait le porter à 10 ans.

M. le Maire insiste à nouveau en rappelant que dans la convention de l'EPF c'est bien 5 ans fermes.

M. Jean-Michel LAFLEUR explique que ce qu'il ne comprend pas, c'est pourquoi l'ancien Maire a accepté 5 ans alors que le standard pour l'EPF c'est plutôt 10 ans d'habitude.

M. le Maire répond qu'il n'y a pas eu le choix en fait. Il explique que jusqu'à présent les deux durées de portage existaient, selon les projets. Le Conseil d'Administration de l'EPF a récemment pris la décision de réduire la durée de portage à 5 ans pour ce type de projets.

M. Jean-Michel LAFLEUR déclare que du coup il comprend qu'il s'agit d'une nouvelle politique, mais alors pourquoi ce changement ?

M. le Maire répond que la Commune n'a pas les explications des motivations de ce changement.

M. Jean-Michel LAFLEUR prend en compte le fait qu'effectivement la durée de portage soit passée à 5 ans et il peut comprendre que cela soit une contrainte par rapport au projet. Par contre, il indique qu'il veut bien parler de la situation budgétaire de la Ville, mais que selon lui ce sont deux choses différentes quand même puisqu'on parle d'investissement aujourd'hui. Il estime que cela ne pèsera pas sur le budget de la Ville avant au moins 5 ans, si en plus les travaux qui sont à faire ne sont pas encore faits. Et tous les travaux actuellement en cours ont été budgétisés. Effectivement, on attend les deux millions par rapport à la Régie qui peut être ont du retard ou seront payés à réception de la facture. Il rappelle qu'il y a des preuves prévues pour cela, ce sont les balances budgétaires.

M. le Maire explique que dans le budget il était prévu justement cette dotation de la Régie que l'on n'a pas.

M. Jean-Michel LAFLEUR s'étonne fortement que la Commune ne l'ait pas.

M. le Maire répond que la Commune ne l'a pas et qu'elle ne dispose d'aucun écrit, elle n'a pas de contrat écrit de cette dotation issue de la vente de la Régie. Il explique qu'il était en discussion avec la Régie récemment à ce sujet et qu'il n'y a pas à ce jour de date fixée pour le versement de cette somme par la Régie.

M. Jean-Michel LAFLEUR demande confirmation que la Régie a été vendue mais qu'on ne sait pas quand la Commune va être payée ?

M. le Maire répond que c'est exact, c'est la réalité. Par contre, ce qui pose problème c'est que cette somme a été inscrite dans le budget actuel, d'où la nécessité devant laquelle la Commune est placée de faire un emprunt pour payer toutes les factures qui sont à payer sur les travaux en cours. On a estimé qu'il faut réaliser un emprunt de 1,9 M d'euros pour arriver au bout du paiement de ces factures. Sachant bien sûr qu'une partie de cette somme sera récupérée par le versement des subventions, mais elles n'arriveront qu'après le paiement de toutes les factures. Donc soit on laisse tomber les fournisseurs et on n'aura pas de subventions, soit on les paye mais pour les payer il faut faire un emprunt.

M. Jean-Michel LAFLEUR est d'accord sur le fait qu'il faut faire un emprunt qui de toute façon sera rééquilibré par le versement des subventions et par l'argent de la vente de la Régie, puisqu'elle a bien eu lieu.

M. le Maire souligne que la Commune n'a aucune date pour le versement de la somme. Il explique qu'il va rencontrer la direction de la Régie vendredi prochain, mais que pour l'instant ils ne savent pas nous dire à quel moment ils vont verser une petite somme.

M. Jean-Michel LAFLEUR répète « une petite somme ? » Il pense que quand même lorsqu'il y a une vente, mais en général on se met d'accord sur un prix et après la vente est conclue quand tout le monde est d'accord sur le prix.

M. le Maire est d'accord, mais il rappelle que la vente a été conclue par son prédécesseur et donc qu'il n'est pas au courant. La Commune ne dispose pas du contrat de vente signé entre la Régie et l'Electricité de STRASBOURG. Il n'existe pas non plus de document qui engage la Régie à verser une somme à la Commune à une date précise.

M. Jean-Michel LAFLEUR ne comprend pas comment c'est possible. Il demande si le problème c'est la date ou le montant ?

M. le Maire répond que c'est les deux.

M. Jean-Michel LAFLEUR rappelle qu'on parle de deux millions. Ce qu'il sait, c'est qu'il y a deux millions qu'on n'a pas vu passer, ça s'arrête là. Mais on aurait conclu une vente.

M. le Maire répond qu'en ne sachant pas le montant ni la date, et qui dit que c'est deux millions ? La date de versement n'est marquée nulle part.

M. Jean-Michel LAFLEUR demande confirmation qu'il n'y a rien d'écrit.

M. le Maire confirme qu'il n'y a pas d'écrit de la Régie, mais il va rencontrer la Direction prochainement.

M. Jean-Michel LAFLEUR est incrédule qu'on puisse parler de vente sans qu'il y ait un écrit ni un paiement. Il explique que s'il essaye de vendre sa voiture on va lui demander une facture et qu'il faudra tomber d'accord sur quelques chiffres quand même. Alors qu'on parle de 2 Millions d'euros et qu'aucun document ne trace la transaction...

M. le Maire répond qu'il y a bien un contrat de cession mais entre l'Electricité de STRASBOURG et la Régie d'Electricité.

M. LAFLEUR Jean-Michel demande s'il n'y a pas eu de contrat entre la Régie et la Commune ?

M. le Maire répond que non, puisque la Régie d'Electricité appartenait aux deux communes, donc très clairement il y a quelque chose qui nous revient au final.

M. Jean-Michel LAFLEUR répond qu'il est d'accord sur ce point, effectivement.

M. le Maire rappelle que pour l'instant on n'a aucune de date de versement, on n'a pas ces sous. Et tant qu'on ne les a pas...

M. Jean-Michel LAFLEUR répond qu'en tout cas ils existent.

M. le Maire pense, en ce qui le concerne, que la Commune les percevra, sauf s'ils ont tout dépensé...

M. Jean-Michel LAFLEUR relève qu'il y a eu un contrat de vente, avec une transaction à 2 M €, après effectivement il faut se mettre d'accord par rapport à l'appel de paiement. Mais enfin 2 Millions d'€uros c'est 2 Millions d'€uros.

M. le Maire est d'accord, mais il souligne que pour l'instant il n'y a pas de date de paiement.

M. Jean-Michel LAFLEUR répond que cela, il peut parfaitement le comprendre, il n'y a pas de soucis. Mais selon lui, budgétairement la Commune a une transaction à faire : faire un emprunt. Et de toute façon ces sommes-là ne seront pas perdues puisqu'on pourra récupérer des subventions. Et effectivement ce sont deux millions qui seront quand même versés tôt ou tard. Il faudra travailler à percevoir cet argent de la Régie rapidement.

M. le Maire confirme que la Commune se battra pour les avoir. Evidemment les subventions seront versées dès que la Commune aura tout payé.

M. Jean-Michel LAFLEUR conclut que dans tous les cas de figure la partie budgétaire n'est pas un souci. Il veut bien croire par contre qu'il n'y a pas d'adhésion à ce projet, c'était le cas dès le début. Mais selon lui ce n'est pas la partie budgétaire qui pose problème. Il souligne qu'il était étonné pour la durée, car il avait été annoncé 10 ans de portage et il savait que c'était une durée « standard » pour l'EPF. Donc par rapport à ce qui est écrit dans le contrat, ça c'est en porte-à-faux, il en convient. Il tient à souligner qu'effectivement il y a un budget qui est « décalé » d'après ce qu'on lui explique et il peut bien le comprendre et il n'a aucun souci par rapport à cela. Mais pour autant il estime que cela ne remet pas en cause l'investissement. Parce qu'effectivement, le portage pour l'achat de la maison, c'est un investissement. Selon lui, c'est un investissement pour la Ville et c'est un investissement pour le rayonnement du centre-ville. Il ajoute qu'il pense vraiment que cela apporterait à REICHSHOFFEN quelque chose qui lui manque depuis un moment, et qui fait qu'aujourd'hui des jeunes couples préfèrent aller ailleurs plutôt que de s'installer à REICHSHOFFEN. Il déclare qu'il reste convaincu. Il est d'accord qu'il y a des difficultés et il les voit, mais pour autant cela ne devrait pas être bloquant. Selon lui ce qu'il faut savoir c'est, est-ce qu'on a la volonté d'y aller ou pas ? Et c'est peut-être cette volonté-là qui manque finalement.

M. le Maire rappelle que son groupe politique a clairement dit, et lui-même l'a écrit, que la volonté du groupe actuel n'est pas de rentrer dans un projet touristique pour ce bâtiment-là.

M. Jean-Michel LAFLEUR résume que voilà, on pourrait conclure à ça.

M. le Maire souhaite ajouter que ce projet-là a un coût, et il rappelle que la Municipalité commence le mandat par faire un emprunt d'un million neuf cent mille €uros et qu'on n'a pas encore payé cette maison.

M. Jean-Michel LAFLEUR répond que tout à fait, la maison ne sera pas payée avant cinq ans.

M. le Maire rectifie les propos de M. Jean-Michel LAFLEUR en précisant qu'il y a 1,5 % du prix de la maison à payer par an dès la première année de portage. Il estime qu'il faut être clair par rapport à cela, ce sont des frais à payer chaque année.

M. Jean-Michel LAFLEUR estime que lorsqu'on va chez un banquier, pour tous les types de contrats il y a des frais et c'est tout à fait normal. Il répète que le plus important aujourd'hui, c'est de savoir si on a la volonté. Il peut comprendre que le groupe majoritaire ne partage pas la même volonté, mais par contre il n'accepte pas la justification du budget. Non, parce que selon lui cela fait partie du jeu. On a toujours des budgets qui se décalent, on fait des emprunts, on les recale, en fait c'est du normal. Donc selon lui ce n'est pas cela la vraie raison.

M. Jean-Michel LAFLEUR demande, par rapport au contrat qui engage deux parties prenantes, est-ce qu'on peut décider unilatéralement de casser le contrat ? Enfin, le Conseil Municipal peut voter l'abrogation de la délibération et cela ne veut pas dire pour autant que l'EPF serait d'accord pour rompre le contrat. C'est du juridique, s'ils sont d'accord, ils sont d'accord.

M. le Maire explique que c'est pour cela que la séance du Conseil Municipal a été faite en urgence, pour ne pas perdre de temps. Parce qu'éventuellement cela peut prendre du temps, mais pour l'instant ils sont d'accord, donc on peut revenir en arrière, d'où l'urgence de la décision.

M. Jean-Michel LAFLEUR s'étonne ! Ils sont d'accord pour casser le contrat qu'ils ont eux-mêmes signé ?

M. le Maire précise que l'EPF n'a rien signé.

M. Jean-Michel LAFLEUR demande alors qu'est-ce que la Commune a signé ?

M. le Maire répond que la Commune a signé une délibération.

M. Marc HASSENFRTZ intervient pour communiquer quelques renseignements complémentaires pour ceux qui n'étaient pas là lors du vote de cette fameuse délibération. Au-delà du prix, il y a aussi un « constat » entre guillemets, en termes de pollutions diverses et variées ou d'incompatibilité avec les normes actuelles. Donc il faut savoir qu'un des deux bâtiments a une pollution à l'amiante, que les deux en fait ont des problèmes d'électricité, de gaz, et s'il ne dit pas de bêtises, l'un des deux présente aussi une pollution au plomb, ce qui grèverait encore un peu plus l'ardoise s'il fallait retaper ça un jour.

M. Jean-Michel LAFLEUR ne veut pas remettre cela en cause, puisqu'effectivement il n'a pas fait d'audit de la maison. Par contre, ces frais ne seraient pas à la charge de la Commune, puisque l'objectif c'est de chercher un porteur de projet qui lui fera son business plan, prendra en compte tout cela, et qui dira à quel niveau il l'achète. Là on parle d'autre chose, il ne faut pas non plus tout mélanger. Selon lui ce seront des problèmes qui seront chez le porteur car ce n'est pas la Commune qui va le faire. Ça n'a jamais été à la Mairie de prendre la place du porteur de projet. A priori, il n'y a pas de compétences en interne pour faire ça. Il convient qu'en 5 ans c'est difficile il veut bien le croire, ce n'est pas impossible mais difficile. Mais après, c'est comme toujours : il faut regarder ce que cela apporte ou pas, est-ce que le jeu en vaut la chandelle ou pas. Il estime que 5 ans, ce n'est pas le plus facile, il est d'accord. Mais ce n'est pas non plus compliqué, parce que c'est quand même un lieu qui est vraiment intéressant, qui a une vraie valeur ajoutée, qui est situé en plein cœur du centre-ville. Il est convaincu que n'importe quel porteur de projet qui est intéressé par le territoire pourrait le prendre. Il ajoute que les 653 500 € nous paraissent impressionnants, mais que pour un porteur de projet ce n'est trois fois rien. Donc voilà, il ne faut pas non plus se laisser aveugler par les chiffres.

M. Renaud ATZENHOFFER intervient pour rappeler que le bien était en vente sur le marché depuis quelques années. Il n'est pas sorti à la vente il y a un ou deux mois, mais depuis plusieurs mois.

M. le Maire confirme que le bien était effectivement sur le marché bien avant que la Mairie s'y intéresse et procède à cette démarche. Donc si le porteur existe ou existait, il se serait déjà manifesté, bien avant février 2026.

M. Marc HASSENFRTZ ne voit pas pourquoi la Municipalité devrait se mettre cela sur le dos, si ce n'est pas venu naturellement dans le cadre normal d'une vente immobilière privée.

M. Jean-Michel LAFLEUR déclare qu'il ne connaît jamais de choses qui viennent naturellement si on ne va pas les chercher.

M. Mohammed DIB pense que sur 5 ans ce serait difficile de trouver un porteur de projet à ce prix-là.

Mme Julie KOESSLER pense qu'il y a peut-être d'autres biens de ce type. Vu le prix très onéreux à 630 000 € et tous les frais à mettre en œuvre pour rénover ce bien en centre-ville, cela va être très onéreux aujourd'hui. Elle estime aussi que M. Jean-Michel LAFLEUR a fait un amalgame en parlant de rayonnement de la Ville pour attirer les jeunes couples, donc ce serait pour du logement social ?

M. Jean-Michel LAFLEUR répond que non, pas tout à fait.

Mme Julie KOESSLER lui rappelle que c'est ce qu'il a dit, ou alors on parle de projet touristique, il faut savoir.

M. Jean-Michel LAFLEUR explique qu'effectivement en parlant de jeunes couples il ne pensait pas au logement locatif, mais il parlait d'attractivité et de rayonnement. Il explique que dans son environnement professionnel à CAF, ce qui intéresse les jeunes pour savoir s'ils viennent habiter quelque part ou pas, c'est à quoi correspond la commune. Il affirme qu'il parlait de rayonnement, pas de logement locatif et précise qu'il n'y a pas d'amalgame chez lui. Il parlait uniquement du rayonnement, c'est-à-dire est ce qu'on a envie ou pas de venir s'installer à REICHSHOFFEN.

M. Marc HASSENFRTZ estime que de toute façon si on met 5 ans à faire quelque chose de ce projet-là, il pense qu'on peut largement trouver des logements à faire avant cinq ans.

Mme Julie KOESSLER demande si aujourd'hui en tout cas ce projet a été proposé comme projet touristique, c'est bien cela ?

M. Jean-Michel LAFLEUR le confirme. Il ajoute que c'est elle qui a parlé de logement locatif et que lui n'a jamais parlé de logement locatif. Il déclare qu'il est toujours sur la partie touristique et qu'il pense que cette partie-là est justement très importante pour les retombées sur toute la Ville. Aujourd'hui ce qu'on est en train de discuter-là c'est un projet touristique. Il estime que c'est justement tout l'intérêt du portage, c'est qu'on a une ambition, un projet pour ça. Et puis si d'une façon générale on se rend compte que ce serait plus intéressant et plus rentable de partir sur du logement locatif, car il faut avouer qu'il y a une vraie demande, pourquoi pas. Il insiste en disant qu'il essaye de montrer que c'est une vraie opportunité. Il est vrai qu'elle n'est pas donnée, comme toutes les vraies opportunités, sinon comme on l'a dit il y a bien longtemps que tout le monde se serait jeté dessus. Il explique que ce qu'il voudrait, c'est démontrer qu'il y a une vraie opportunité.

Mme Julie KOESSLER demande pourquoi rénover et acquérir ce bien, alors qu'on pourrait garder cet argent pour investir dans ceux qui appartiennent déjà à la Commune.

M. Jean-Michel LAFLEUR explique qu'il s'intéresse à celui-là, pour dire la vérité, et qu'il s'est toujours intéressé à celui-là, il trouve vraiment qu'il y a une vraie opportunité.

M. Marc HASSENFRTZ relève qu'au niveau développement touristique il y a des leviers potentiels au niveau par exemple de l'Office de Tourisme de l'Alsace Verte, qui aide à l'installation de tout ce qui est par exemple logements Airbnb pour faire des locations pour les gens. Cela pourrait être un levier sans devoir mettre une épée de Damoclès sur la Commune avec le risque d'avoir une ardoise de l'ordre du Million ou peut-être largement au-dessus du million et qui permettra tout aussi bien d'avoir un rayonnement au-delà de la Commune, en offrant des possibilités d'hébergement touristique temporaire.

M. Jean-Michel LAFLEUR déclare qu'en tout cas c'est la première fois qu'il entend une commune féliciter les Airbnb pour leurs services, d'habitude c'est plutôt l'inverse. En général on dit plutôt que c'est quelque chose qui détruit l'économie de la commune, donc il ne pense pas que ce soit la solution qu'il faudrait aujourd'hui dans la Commune.

M. Marc HASSENFRTZ explique que les solutions proposées par l'Office du Tourisme quand il accompagne les collectivités, permettent aux communes de récupérer exactement les mêmes taxes de séjour que pour les séjours hôteliers. Après, c'est sous forme d'Airbnb parce que c'est plus simple en tant qu'auto-entrepreneur pour les gens qui veulent bien le faire. Il ne voit pas en quoi ce serait négatif au niveau de la Commune.

M. Jean-Michel LAFLEUR explique que ce qui embête, c'est que le développement des Airbnb fait que les gens ne trouvent plus où se loger et que les loyers augmentent. Par exemple les travailleurs qui viennent chez CAF peut-être qu'ils auraient du mal à trouver des logements.

M. Marc HASSENFRTZ pense qu'aujourd'hui la Commune a encore un peu de marge avant d'en arriver là. Il rappelle qu'au niveau de la Commune clairement on a au moins une dizaine de logements vacants qu'on pourrait rénover pour la partie « logement durable ».

M. Jean-Michel LAFLEUR déclare que là, il est plutôt d'accord. Il admet que de ce côté-là il y a un vrai travail à mener, il est d'accord. Mais il rappelle que ce n'est pas cela son propos aujourd'hui. Son propos, c'est l'opportunité pour le centre-ville. On est au beau milieu du centre-ville, devant l'église, devant la place qu'on est en train de refaire et on va laisser une dent creuse. Là, c'est tout ça, c'est le constat, faut-il laisser des promoteurs acheter ce bien et en faire quelque chose ? Il estime que les promoteurs, il faut les encadrer. On l'a vu à plusieurs reprises, sinon, effectivement, vous allez avoir un promoteur, soit il va vous présenter des choses qui ne seront pas compatibles, donc ça va être refusé. Par contre, il va arrêter là à partir du moment où il n'y a pas la volonté de le faire. Selon lui, il faut mettre les moyens, mais avant les moyens, il y a la volonté de le faire ou pas. Et si cette volonté-là n'existe pas, on pourra dire tout ce qu'on veut et ça ne va pas fonctionner. Et même si vous l'achetez et que vous n'avez pas les moyens ni la volonté de le faire, vous n'allez pas y arriver.

M. le Maire répond que là, il est tout à fait d'accord. Par contre, il n'y a pas la volonté pour faire un hébergement touristique de ce bâtiment, ça c'est clair, ni les moyens. Concernant les moyens, il en a parlé il n'est pas d'accord. Tous les moyens qu'il voulait démontrer tout à l'heure, ne sont pas que des glissements dans les budgets qu'on compte investir, on ne peut pas dire ça. Il insiste quand même sur le fait que nous commençons le mandat par faire un emprunt de 1,9 M. Cela est prévu d'être discuté en Commission des Finances le 28 avril.

M. Jean-Michel LAFLEUR rappelle qu'on a toujours la ligne de Trésorerie.

M. le Maire répond qu'on ne l'a plus. On l'a utilisé car il fallait payer les factures.

M. Jean-Michel LAFLEUR rappelle qu'il y avait 500 000 €.

M. le Maire confirme, oui, il y avait 500 000 €, mais ils ont été utilisés. La ligne de trésorerie de 500 000 est dépensée.

M. Jean-Michel LAFLEUR s'étonne que la ligne de trésorerie de 500 000 € soit déjà épuisée.

M. le Maire rappelle qu'il faut commencer par la rembourser aussi.

M. Jean-Michel LAFLEUR insiste en disant que là on parle d'investissement. Parce que tout ce qu'on peut dire aujourd'hui, ça n'est pas seulement le prix de vente de cette maison AUBRY.

M. le Maire répond que cela ça rentre aussi dans le débat et dans la discussion quand même.

M. Jean-Michel LAFLEUR estime que ce n'est pas uniquement ça. Aujourd'hui, ce n'est pas ça qui va changer la donne. Ce n'est pas le manque des 2 millions de la vente de la Régie qui fait la différence pour pouvoir l'acheter, puis après investir pour l'aménager de nouveau.

M. Michel FUHRER rappelle qu'il y a encore le temps et qu'il y aura aussi d'autres opportunités à d'autres prix.

M. Jean-Michel LAFLEUR répond que oui, mais la Commune n'aura pas à investir dedans normalement. L'objectif, c'est de trouver un porteur de projet pour prendre en charge.

M. Marc HASSENFRTZ rappelle que des tuiles ont été recouvertes parce qu'il y avait des infiltrations. Donc s'il y a des infiltrations, il faut aussi refaire le toit. C'est un investissement.

M. le Maire rappelle que s'il y a des malfaçons dans le bâtiment, c'est aussi un sujet qu'on doit débattre.

M. Francis ROESSLINGER fait remarquer qu'on ne connaît même pas le bâtiment.

M. Michel FUHRER rappelle que les élus ne sont même pas allés visiter le bâtiment.

M. Jean-Michel LAFLEUR est d'accord avec ça.

M. Michel FUHRER poursuit en disant qu'il y a peut-être des choses à désamianter ou de l'électricité à refaire. Donc même le bien, on ne l'a pas vu. On hérite d'un bien qu'on n'a même pas vu.

M. Jean-Michel LAFLEUR explique que même lui à titre personnel, s'il j'achète aujourd'hui une maison, on lui fait un état des lieux de la maison et un certificat qui lui dit dans quel état est la maison. Il demande si ça la Commune l'a quand même, pour dire dans quel état est la maison.

M. le Maire répond que non, la Commune ne dispose pas du DPE mais que cela se fait au moment de la conclusion de la vente ou du compromis de vente.

M. Jean-Michel LAFLEUR s'étonne qu'on n'en ait pas.

M. Marc HASSENFRTZ explique qu'il y a eu quand même des présentations partielles : la présentation d'un document, avec l'état global de la maison, qui, encore une fois, n'est pas habitable en l'état et surtout pas pour du logement locatif. Ça c'est une certitude. Mais effectivement, c'est un risque pour la Commune, si aujourd'hui on décide de ne pas aller jusque-là et que le projet est confié à un promoteur on est justement en plein cœur du centre-ville. On est dans la zone de protection du patrimoine architectural, ce qui veut dire que ce soit nous, que ce soit un promoteur X ou Y, au niveau des façades, il ne pourra absolument rien changer, sauf à avoir un accord des ABF, de la Commune ou d'autres instances.

M. Jean-Michel LAFLEUR est complètement d'accord sur l'impact en tout cas esthétique du centre-ville. Mais il estime que ce qui est important c'est ce qu'on va en faire et ce que ça va apporter. Il ne parle pas de façade

M. le Maire rappelle qu'on est autour du centre, on est autour de l'église, c'est un périmètre autour des monuments historiques qui demeure contraignant. Et ça, c'est vrai que ce soit nous ou autre, ce sera la même chose pour tout le monde.

M. Jean-Michel LAFLEUR déclare que si l'équipe majoritaire n'a pas la volonté de le faire, il leur concède, mais il faut juste dire qu'ils n'ont pas la volonté de le faire, c'est tout.

M. le Maire confirme que pour toutes les raisons qu'on a évoquées l'équipe n'a pas la volonté d'assumer ce financement, ce n'est pas juste une volonté de ne pas le faire.

M. Mohammed DIB estime que ce n'est pas avec ces 2 logements ou 2 logements et demi qu'on va peut-être sauver le problème d'hébergement de chez CAF.

M. Jean-Michel LAFLEUR rectifie : « Non, non, non, je vous parle d'un projet touristique. » Pourquoi ne pas mettre un aménagement touristique là-dedans ?

M. Renaud ATZENHOFFER s'étonne : En y mettant deux logements ?

M. Jean-Michel LAFLEUR répond : Ah non pas deux logements mais peut-être trois ou quatre. Il estime que de ce domaine on peut en faire un hôtel et on peut en faire vraiment quelque chose de pas mal.

M. le Maire rappelle que la volonté de la Commune n'est pas d'installer un hôtel à cet endroit-là. Au centre-ville surtout, s'il y a un hôtel à cet endroit-là, avec la place de la Charte qui s'est déjà réduite, les commerces, ils ont besoin de parkings pour leurs clients. Où est-ce qu'on va les mettre ?

M. Renaud ATZENHOFFER intervient pour dire que c'est pour ça qu'à son avis, il n'y a personne qui a encore acheté ce bien, c'est dans un endroit qui est difficilement accessible.

Mme Julie KOESSLER signale que si on met un hôtel à cet endroit-là il y aura certainement un gros problème de stationnement.

M. Jean-Michel LAFLEUR alerte en disant que c'est encore pire pour la Ville si on ne l'achète pas et qu'on ne fait rien.

M. le Maire rappelle que ce bien ne nous appartient pas.

M. Jean-Michel LAFLEUR le sait, mais ça fait une grande dent creuse. Aujourd'hui, les villes se battent contre les dents creuses. Il ajoute que la Commune a la bouche pleine de dents creuses.

M. le Maire rétorque qu'une dent creuse de plus à ce prix-là, non, il n'est pas d'accord. Il faut savoir aussi que le coût de la réhabilitation de ce bâtiment est énorme. Il faut trouver un porteur de projet et cela ne court pas les rues, surtout avec un délai de 5 ans. Sachant que tous les ans, il y a des frais de portage à la charge de la Commune.

M. Jean-Michel LAFLEUR reconnaît que 5 ans c'est compliqué, parce qu'on avait vraiment 10 ans de portage en tête et c'est vrai que le standard c'est 10 ans. Il ne sait pas pourquoi la politique de l'EPF a changé.

M. le Maire explique qu'il n'y a pas de changement de politique. Tout a été présenté sur 10 ans et, dans le texte du contrat c'est marqué 5 ans fermes.

M. Jean-Michel LAFLEUR suggère que si on allait voir l'EPF, il nous proposerait peut-être 10 ans.

M. le Maire répond que ce n'est plus le cas. En fait, historiquement, il y a toujours eu les deux. Il y avait soit 5 ans, soit 10 ans, en fonction des projets. Et là, ils ont revu leur cahier des charges en interne et ils ont réduit à 5 ans. Je n'ai pas tous les détails du pourquoi, mais c'est pour l'ensemble des projets.

M. Jean-Michel LAFLEUR demande si on connaît la raison de la vente de ce bâtiment par la famille. Pourquoi ils veulent se séparer de ce bien ?

M. le Maire répond que la Commune ne connaît pas la raison. Si la famille veut vendre, c'est qu'elle a peut-être besoin de finances ? Au niveau du bâtiment, clairement.

M. Marc HASSENFRTZ explique que c'était une résidence secondaire. Dans la présentation qui avait été faite, il avait été clairement dit qu'aujourd'hui, ils n'en ont plus d'utilité parce qu'ils ne viennent plus que très rarement dans cette maison et que c'est pour cette raison-là qu'ils cherchent à s'en défaire.

M. Jean-Michel LAFLEUR admet cette motivation et n'a pas de souci par rapport à ça. Cela ne pose pas de problème. Pour lui, la bonne question, c'est de savoir si on a la volonté ou pas de le faire ?

M. Renaud ATZENHOFFER relève que s'il n'y a pas de problème, ce n'est pas comme ça qu'il aurait fallu procéder, mais Il y aurait eu une étude de projet pour voir la viabilité.

M. le Maire confirme qu'effectivement, le problème depuis le début c'est l'urgence, c'est l'urgence du débat du projet avant de connaître sa viabilité.

M. Jean-Michel LAFLEUR ne voit que l'opportunité. Après, il ne va pas discuter de la façon dont les choses ont été amenées. Mais par contre, il veut se concentrer sur l'opportunité. Il informe que lors du mariage des locataires, ils lui ont demandé de faire des photos du mariage. Et effectivement, il avait pu en faire à l'intérieur et dans le jardin. Selon lui c'est vraiment un bel endroit qui présente une bonne opportunité, ça c'est clair. Mais c'est vrai que ce n'est pas à la portée de n'importe quel investisseur.

M. Francis ROESSLINGER demande à M. Jean-Michel LAFLEUR s'il pense que la Commune sera plus à même de trouver cet investisseur plutôt qu'eux ou un privé ?

M. Jean-Michel LAFLEUR répond que l'acquéreur privé ce qu'il cherche, c'est à vendre. Ce n'est pas lui qui cherchera le projet. Il y a des bureaux qui font des études de projet sur des bâtiments existants. Ça coûte, ce n'est pas trop cher pour voir effectivement ce qu'on peut en faire.

M. le Maire rappelle que c'est plutôt au vendeur de faire cette démarche-là. Si c'était la Commune qui vendait ce serait à la commune de courir après les investisseurs. Est-ce que ça vaut la peine d'investir dans une étude de projet pour voir où on peut aller ? Ça ne coûte pas trop cher effectivement, et cela pourrait encore aider l'acquéreur par la suite, parce qu'il saurait ce qu'on peut faire de ce domaine. Mais c'est le travail d'un porteur de projet investisseur. Ce n'est pas le travail de la Commune.

M. Jean-Michel LAFLEUR estime qu'il y a du travail, mais que c'est une bonne opportunité. C'est vrai que le fait que ce soit passé de 10 à 5 ans c'est contraignant, il l'accorde. Mais par contre c'est quand même situé au centre-ville avec un bien qui présente vraiment de belles opportunités. Donc c'est ça la question.

M. Michel FUHRER demande une opportunité de quoi, pour quel projet ?

M. Jean-Michel LAFLEUR répond que c'est l'opportunité de faire un projet touristique qui amène des gens à REICHSHOFFEN, pour le rayonnement de la Commune.

M. Michel FUHRER rappelle que ce n'est pas la Commune qui fait le projet touristique, c'est le promoteur qui fait le projet.

M. Jean-Michel LAFLEUR trouve justement que c'est là le rôle de la Commune de chercher, de travailler sur le projet, de travailler avec des cabinets, de travailler avec des porteurs de projet, de construire ensemble quelque chose. Et ça, c'est la partie intéressante de la chose, c'est le promoteur qui va acheter ce bien, il va présenter un projet à la communauté. Il donne l'exemple du promoteur qui a travaillé sur la plus ancienne maison de REICHSHOFFEN au 4 rue des Roses., M. HIGELIN. Il a beaucoup investi dans un bien qu'il a entièrement réhabilité et c'est un travail qui a coûté cher. Il estime qu'un investisseur comme lui pourrait aussi acheter le bien AUBRY.

M. le Maire répond qu'il a vu ce qui a été réalisé et qu'il est d'accord sur le fait que c'est très bien aménagé.


**Le Conseil, après en avoir délibéré, par 23 voix pour, 3 voix contre et 3 abstentions :**

- décide l'abandon du projet de création d'un lieu d'hébergement touristique au centre-ville de REICHSHOFFEN,
- demande à l'EPF d'abandonner le projet d'acquisition des biens sis 4 et 6 rue du Général Leclerc à REICHSHOFFEN,
- approuve l'annulation du projet de portage foncier et de mise à disposition de biens concernant les immeubles 4 et 6 rue du Général Leclerc, qui n'a plus de raison d'être,
- approuve l'abrogation de la délibération n° 2026-02-007 du 3 février 2026, par voie de conséquence,
- charge le Maire, à défaut l'un de ses Adjoint, de l'application de la présente délibération,
- autorise le Maire, à défaut l'un de ses Adjoint, à signer l'ensemble des pièces découlant de la présente délibération.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été abordés et personne n'ayant plus de questions ni de remarques à formuler, M. le Maire remercie les membres du Conseil Municipal et clôture la séance.

La séance est levée à 21 h 13.

  
Le Maire  
Philippe ROSIO

Le Secrétaire de séance  
  
Charlotte BACH

Acte publié le : - 7 MAI 2026