

## PROCES-VERBAL DE LA SEANCE

### DU CONSEIL MUNICIPAL

du 3 février 2026

L'an Deux Mille Vingt Six, le trois février, les membres du Conseil Municipal de la Ville de REICHSHOFFEN, légalement convoqués le 28 janvier 2026, se sont réunis en séance ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de M. Hubert WALTER, Maire.

**Présents :** Monsieur le Maire Hubert WALTER,  
Monsieur le Maire Délégué Jean-Marc LELLE,  
Mesdames et Messieurs les Adjoints Jean-Guy CLEMENT, Marie-Hélène NICOLA, Pierre-Marie REXER, Eliane WAECHTER, Jean-Michel LAFLEUR et Céline ULLMANN,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux Evelyne DING, Paul HECHT, Pierre LORENTZ, Louis KOENIG, Monique MACHI, Caroline LEININGER, Nathalie GASSER, Christine SICOT, Isabelle KELLER (à partir du point n° 2026-02-003), Delphine PICAMELOT, Raphaël BURCKERT, Elodie REPPERT, Mohamed DIB, Serge KOCH, Marie-Lyne UNTEREINER, Charlotte BACH et Marc HASSENFRATZ.

**Absents excusés avec procuration :**

- M. Daniel BALDAUFF a donné procuration à Mme Marie-Lyne UNTEREINER,
- M. Thierry BURCKER a donné procuration à M. Jean-Guy CLEMENT.

**Absents excusés :**

- Mme Isabelle KELLER (jusqu'au point n° 2026-02-003),
- M. Marc REYMANN.

**Absent :**

- M. Michel MEYER.

**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 24 présents au moment de l'ouverture de la séance, le Conseil Municipal peut délibérer valablement.

**Secrétaire de séance titulaire :** Mme Elodie REPPERT.

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

## ORDRE DU JOUR

---

### INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE

|             |                                                                                                                                                                                                                               |   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2026-02-001 | Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 19 décembre 2025                                                                                                                                            | 4 |
| 2026-02-002 | Point d'information concernant les décisions prises par le Maire en vertu des délégations accordées par le Conseil Municipal le 26 mai en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales | 4 |

### AFFAIRES FINANCIERES

|             |                                                                                                     |    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2026-02-003 | Forêt communale : Plan d'aménagement forestier 2026-2045                                            | 5  |
| 2026-02-004 | Débat d'Orientation Budgétaire 2026                                                                 | 7  |
| 2026-02-005 | Convention avec la FNCCR : Programme ACTEE/Sous-programme LUM'ACTEE                                 | 8  |
| 2026-02-006 | Acquisition d'une parcelle forestière : Lieudit « Beim Rauschenden Wasser »                         | 9  |
| 2026-02-007 | Conventions de portage foncier et de mise à disposition de biens :<br>4 et 6 rue du Général Leclerc | 10 |

### AUTRES DOMAINES

|             |                                                                                                                                              |    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2026-02-008 | Location de la Chasse Réservée de REICHSHOFFEN n° 1 :<br>Agrément d'un nouveau permissionnaire                                               | 19 |
| 2026-02-009 | Installation Classée pour la Protection de l'Environnement :<br>Avis sur le projet d'exploitation d'un élevage de 290 vaches à GUNDERSHOFFEN | 20 |

## COMPTE - RENDU

Monsieur le Maire ouvre la séance à vingt heures en saluant Madame Irène BEE, Messieurs NOLD et KRIMM de l'O.N.F. venus présenter aux élus le projet de plan d'aménagement forestier 2026-2045.

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

### **2026-02-001. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 DECEMBRE 2025**

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité moins 5 abstentions (MM. LAFLEUR, LORENTZ et BURCKERT, Mmes ULLMANN et PICAMELOT) :

- ☐ approuve le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 19 décembre 2025.

### **2026-02-002. POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES DECISIONS PRISES PAR LE MAIRE EN VERTU DES DELEGATIONS ACCORDEES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE 26 MAI 2020 EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

Période du 9 décembre 2025 au 23 janvier 2026

| <b>Alinéa 4 : Passation des marchés et accords-cadres à procédure adaptée</b> |                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Date</b>                                                                   | <b>Objet de la décision</b>                                                                                                                                         |
| 9.12.2025                                                                     | Complexe Sportif : Déraccordement des eaux pluviales<br>Titulaire : SDEA<br>Montant : 19 054,09 € T.T.C.                                                            |
| 27.12.2025                                                                    | Restaurant de la Gare : Travaux complémentaires de remise en état des installations électriques<br>Titulaire : Electricité BRUNNER<br>Montant : 4 018,30 € T.T.C.   |
| 16.1.2026                                                                     | Fourniture de terreau fleurissement + Engrais + Paillage<br>Fourniture d'engrais pour terrains de foot<br>Titulaire : Gustave MULLER<br>Montant : 7 846,37 € T.T.C. |
| 23.1.2026                                                                     | Centre Médico-Social : Réaménagement et mise aux normes – Maîtrise d'œuvre<br>Titulaire : Architecture Denis WALTHER<br>Montant : 31 500 € T.T.C.                   |
| <b>Alinéa 8 : Concessions dans les cimetières</b>                             |                                                                                                                                                                     |
| <b>Date</b>                                                                   | <b>Objet de la décision</b>                                                                                                                                         |
| 12.12.2025                                                                    | Concession cimetière – Anny BAUER                                                                                                                                   |
| 12.12.2025                                                                    | Concession cimetière – Rémy BEY                                                                                                                                     |
| 12.12.2025                                                                    | Concession cimetière – Françoise DUIGOU                                                                                                                             |

|            |                                               |
|------------|-----------------------------------------------|
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Christophe FOEX        |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Steve PASCAL           |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Marie-Josèphe KOENIG   |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Carmen OSSWALD         |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Pierre-Marie REXER     |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Alejandrina SCHWEITZER |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Béatrice CLEMENTZ      |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Marc WAMBST            |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Alphonse WALZER        |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Claude SCHAEFFER       |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Pierre-Marie REXER     |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Françoise REINHARDT    |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Jeanne PFUNDSTEIN      |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Marie-France LETZELTER |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Raymond MARTIN         |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Marie-Anne MERCK       |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Marie-France METZ      |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Marie-Hélène NICOLA    |
| 12.12.2025 | Concession cimetière – Patrice MITSCHLER      |

Après les explications de M. le Maire,

**Le Conseil prend acte des décisions prises.**

Arrivée de Mme Isabelle KELLER au point n° 2026-02-003 (donc 25 présents avec 2 procurations).

### **2026-02-003. FORÊT COMMUNALE : PLAN D'AMENAGEMENT FORESTIER 2026-2045**

M. le Maire informe le Conseil que l'aménagement de la forêt communale est régi par un plan d'aménagement forestier élaboré pour 20 ans en partenariat avec l'Office National des Forêts.

Il rappelle que par délibération du 17 décembre 1993, le Conseil Municipal avait approuvé la révision d'aménagement de la forêt communale pour la période 1993-2002, qui avait fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 7 juillet 1994. Puis en 2006, le Conseil avait à nouveau approuvé la révision du plan d'aménagement forestier proposée par les services de l'O.N.F. pour la période 2006-2025, par délibération du 12 décembre 2006.

Le plan d'aménagement actuel étant arrivé à son terme en décembre 2025, il convient de le renouveler.

Un projet de révision de l'aménagement forestier de la forêt communale, qui a une superficie de 1 261,78 ha, a été élaboré par l'O.N.F. pour la période 2026-2045, en étroite collaboration avec les services de la Ville.

Ce projet de nouveau plan d'aménagement a recueilli l'avis favorable de la Commission Forêt en date du 12 novembre 2025, a fait l'objet de plusieurs réunions en Mairie suivies de sorties sur le terrain, ainsi que d'une présentation par l'O.N.F. en Conseil Municipal de ce jour dans le cadre d'une interruption de séance.

Ce document, consultable au Service Technique, comporte :

- des renseignements généraux sur la forêt communale,
- des analyses sur la forêt et son environnement,
- une analyse des besoins économiques et sociaux,
- la gestion passée,
- les objectifs assignés à cette forêt et les choix proposés,
- les programmes d'actions nécessaires ou souhaitables sur le moyen terme,
- le bilan économique et financier escompté.

M. Raphaël BURCKERT demande des précisions quant au risque de dépérissement évoqué lors de l'exposé de l'O.N.F.

M. NOLD de l'O.N.F. explique que parmi les essences présentes en forêt de REICHSHOFFEN, les hêtres sont une essence d'arbre particulièrement vulnérable à la sécheresse ainsi qu'à la prédation du hanneton forestier. D'autant plus que lorsqu'un arbre est déjà fragilisé par la sécheresse, les hannetons forestiers dévorent non seulement leurs feuilles mais aussi leurs racines, ce qui peut totalement les tuer.

M. Jean-Michel LAFLEUR demande comment l'O.N.F. entend protéger les arbres du gibier.

M. NOLD répond que l'O.N.F. place des protections ou des manchons sur les arbres, ou les encercle de grillage, cette dernière solution étant la plus onéreuse.

Mme Marie-Hélène NICOLA se renseigne quant à la résistance du pin Douglas à la sécheresse et sa compatibilité avec le changement climatique.

M. NOLD répond que le pin Douglas est très dépendant de l'eau et résiste très mal à la sécheresse. Sur ce plan il est équivalent au hêtre.

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le projet d'aménagement de la forêt communale, établi par l'O.N.F. en vertu des dispositions de l'article L. 212-3 du Code Forestier.

VU le Code Forestier, notamment les dispositions des articles R. 122-23 et R. 122-24, ainsi que le 2° de l'article L. 122-7,

VU l'avis de la Commission Forêt en date du 12 novembre 2025,

VU l'exposé des représentants de l'O.N.F.,

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

- ☐ émet un avis favorable au projet d'aménagement proposé et demande aux services de l'État l'application des dispositions du 2° de l'article L. 122-7 du Code Forestier pour cet aménagement, au titre de la réglementation propre à NATURA 2000, conformément aux dispositions des articles R. 122-23 et R. 122-24 du Code Forestier,
- ☐ approuve la révision de l'aménagement forestier proposée par l'O.N.F. pour la période 2026-2045, ainsi que les principales actions à réaliser telles que précisées ci-dessus,
- ☐ autorise le Maire, à défaut l'un de ses Adjointes, à signer l'ensemble des pièces découlant de la présente délibération.

## **2026-02-004. DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

M. le Maire rappelle au Conseil que la tenue d'un Débat d'Orientation Budgétaire est obligatoire dans les communes de plus de 3 500 habitants (article L. 2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Une délibération sur le budget non précédée de ce débat est entachée d'illégalité et peut entraîner l'annulation du budget. Le débat doit avoir lieu dans le délai de dix semaines précédant l'examen du Budget Primitif, mais ne peut pas être organisé au cours de la même séance.

Le Débat d'Orientation Budgétaire n'a aucun caractère décisionnel. Sa teneur doit néanmoins faire l'objet d'une délibération afin que le représentant de l'Etat puisse s'assurer du respect de la loi.

Il permet au Conseil Municipal :

- de discuter des orientations budgétaires qui préfigurent les priorités qui seront affichées dans le Budget Primitif,
- d'être informé sur l'évolution de la situation financière de la Commune.

Il donne également aux Conseillers la possibilité de s'exprimer sur la stratégie financière de la Ville.

Les données macro-économiques, statistiques et financières servant de base de discussions au Débat d'Orientation Budgétaire sont reprises dans le rapport d'orientation budgétaire 2026.

M. le Maire expose à l'assemblée le Débat d'Orientation Budgétaire 2026.

### **Projets d'investissements prévus en 2026**

#### **• *Rénovation du Centre Médico-Social***

Mme Delphine PICAMELOT demande où se situe le Centre Médico-social qui doit faire l'objet d'une restructuration.

M. le Maire répond que le Centre Médico-Social est au 15 rue du Général de Gaulle, juste à côté de la Bijouterie DENU.

Mme Delphine PICAMELOT demande confirmation que la PMI occupera les locaux.

M. le Maire explique que la PMI occupe déjà en partie ces locaux pour la Commune, mais il est prévu de regrouper dans les locaux du Centre Médico-Social de REICHSHOFFEN les services sociaux délocalisés de la CeA de NIEDERBRONN-les-Bains et de REICHSHOFFEN, car l'antenne de NIEDERBRONN-les-Bains a fermé. Ils occuperont tout le rez-de-chaussée.

#### **• *Acquisition de caméras de vidéoprotection***

Mme Isabelle KELLER demande de combien de caméras dispose actuellement la Commune.

M. le Maire répond qu'il y a actuellement 40 caméras.

Mme Isabelle KELLER souhaite savoir si toutes les caméras sont fonctionnelles.

M. Jean-Guy CLEMENT répond que toutes les caméras sont fonctionnelles, sauf celles qui tombent en panne...

Mme Isabelle KELLER demande pendant combien de temps les images des caméras sont conservées.

M. Jean-Guy CLEMENT répond que les images sont conservées pendant un mois.

M. Jean-Michel LAFLEUR relève que les caméras sont fonctionnelles malgré un problème de salissure sans doute.

M. Jean-Guy CLEMENT précise qu'un programme de nettoyage est prévu dans le contrat d'entretien. Il explique que les problèmes proviennent surtout des pannes dues au vieillissement des appareils et d'éventuelles ruptures de fibre.

### **Simulation du Budget Primitif 2026**

M. Marc HASSENFRTZ demande si les crédits proposés au Budget Primitif sont votés par article ou par chapitre.  
M. le Maire répond qu'ils sont votés par chapitre.

M. Marc HASSENFRTZ souhaite savoir si cela reste figé une fois le budget voté ou s'il sera encore possible de modifier l'affectation des crédits pour la prochaine Municipalité.

M. le Maire rappelle qu'il y a une souplesse des crédits au sein d'un même chapitre, que la Commune a instauré la fongibilité des crédits entre les chapitres, et que le Conseil Municipal peut adopter des Décisions Budgétaires Modificatives. Il ajoute qu'un budget n'est pas un carcan, c'est une possibilité.

Après les explications de M. le Maire, l'assemblée n'a plus de questions ni de remarques.

VU l'article L. 2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'exposé du Maire,

VU les données présentées dans le cadre du Rapport d'Orientations Budgétaires 2026,

**Le Conseil prend acte des orientations budgétaires prévues pour l'exercice 2026.**

### **2026-02-005. CONVENTION AVEC LA FNCCR : PROGRAMME ACTEE/SOUS-PROGRAMME LUM'ACTEE**

M. le Maire informe le Conseil que la Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et des Régies (FNCCR) est porteuse du Programme CEE ACTEE+, référencé PRO-INNO-66.

Ce programme apporte un financement, via des appels à projets, aux collectivités lauréates pour déployer un réseau d'économes de flux, accompagner la réalisation d'études technico-économiques, le financement de la maîtrise d'œuvre, ainsi que l'achat d'équipements de suivi de travaux de rénovation énergétique. Il vise à aider les collectivités à mutualiser leurs actions, à agir à long terme et ainsi à planifier les travaux de rénovation énergétique tout en réduisant leurs factures d'énergie. Le déploiement de ce programme dans tout le territoire national repose sur une implication forte des collectivités territoriales volontaires et favorise les projets de coopération entre les territoires.

Les dépenses éligibles sont de différentes natures :

- Poste d'économe de flux,
- Acquisition d'outils de mesure et suivi des consommations énergétiques,
- Etudes techniques,
- Missions de maîtrise d'œuvre,
- Prestations d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et sensibilisation.

Ces actions s'inscrivent dans une démarche globale de réduction des consommations d'énergie en application des exigences imposées par le décret tertiaire.

Les Communes de NIEDERBRONN-les-Bains, OBERBRONN et REICHSHOFFEN ont déposé une candidature commune, portant sur l'acquisition mutualisée d'une application de gestion de la maintenance de l'éclairage public.

Le projet a été porté par la Commune de NIEDERBRONN-les-Bains, coordinateur du groupement.

Le dossier de candidature retenu par le jury du programme ACTEE porte sur une dépense prévisionnelle de 7 950 € H.T. et une aide prévisionnelle de 3 975 €, réparties comme suit :

|                                       | Dépenses               | Recettes          |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Part commune de NIEDERBRONN-les-Bains | 3 692,94 € H.T.        | 1 846,47 €        |
| Part commune d'OBERBRONN              | 660,43 € H.T.          | 330,22 €          |
| Part commune de REICHSHOFFEN          | 3 596,63 € H.T.        | 1 798,31 €        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>7 950,00 € H.T.</b> | <b>3 975,00 €</b> |

Suite à la sélection de la candidature du groupement par le jury, une convention de partenariat relative à la mise en œuvre du projet lauréat sera conclue entre la FNCCR et l'ensemble des collectivités membres du groupement.

M. Marc HASSENFRAZT s'interroge quant à la différence des montants entre les membres du groupement.

M. le Maire rappelle que la part de chaque membre du groupement dépend du nombre de points lumineux détenu sur le ban communal. Il souligne que REICHSHOFFEN et NIEDERBRONN-les-Bains sont assez similaires.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi du 18 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,

VU l'arrêté du 10 mars 2019 portant validation du programme ACTEE,

VU le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire,

**Le Conseil, après en avoir délibéré, par 26 voix pour et 1 voix contre (M. KOCH) :**

- ☐ valide la mise en œuvre du dossier de candidature retenu par le jury ACTEE dans le cadre de l'appel à projets ACTEE+, sous-programme « LUM'ACTEE+ », pour l'acquisition mutualisée d'une application de gestion de la maintenance de l'éclairage public,
- ☐ valide le montage et le fonctionnement du groupement porté par la Commune de NIEDERBRONN-les-Bains,
- ☐ autorise le Maire, à défaut l'un de ses Adjoints, à signer toutes pièces ou documents afférents à la présente délibération,
- ☐ autorise le Maire, à défaut l'un de ses Adjoints, à engager les dépenses liées aux actions portées par les membres du groupement dans le cadre de la candidature à l'appel à projets ACTEE+, sous-programme LUM'ACTEE+ » et retenue par le jury ACTEE.

## **2026-02-006. ACQUISITION D'UNE PARCELLE FORESTIERE : LIEUDIT « BEIM RAUSCHENDEN WASSER »**

M. Jean-Guy CLEMENT, Adjoint au Maire, informe le Conseil que par courriel du 21 mars 2025, la Ville de REICHSHOFFEN s'est vu proposer d'acquérir une parcelle forestière appartenant à M. et Mme Jean-Jacques SCHALLER.

Cette parcelle forestière située au lieudit « Beim Rauschenden Wasser » à proximité de la station de pompage, fait partie du lot de chasse n° 3 et est cadastrée comme suit :

| Section | Parcelle | Superficie | Lieudit                     | Propriétaires                   |
|---------|----------|------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 12      | 87       | 32,80 a    | « Beim Rauschenden Wasser » | M. et Mme Jean-Jacques SCHALLER |

Il rappelle que l'article L. 1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques autorise les personnes publiques à passer des actes d'acquisition ou de cession de biens immobiliers en la forme administrative, en complément de l'option notariale. Selon l'article L. 1212-6 du Code Générale de la Propriété des Personnes Publiques, ces actes sont reçus et authentifiés conformément aux articles L. 1311-13 et, pour l'Alsace-Moselle, L. 1311-14 du Code Général des Collectivités Territoriales. Ces dispositions habilitent les exécutifs locaux (maires, présidents, adjoints ou vice-présidents) à authentifier les actes relatifs aux droits réels immobiliers et baux, dans le respect des règles du droit civil (article L. 1111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

Les actes authentiques en la forme administrative doivent respecter les exigences formelles des actes authentiques définies par l'article 1369 du Code Civil et les articles 5 à 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière.

Le prix des terrains en zone N est de 30,50 €/are, soit un total de 1 000,40 €.

Il n'y pas de présence de bois de qualité à valoriser mais est important dans la continuité écologique du secteur, il y a des sources sur le terrain et c'est une zone humide à préserver.

En vertu des dispositions de l'article L. 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, il conviendrait d'habiliter le 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire, à signer l'acte administratif à intervenir.

Mme Isabelle KELLER suggère de mettre en place un îlot de sénescence.

M. Jean-Guy CLEMENT explique que cela n'est pas possible car il s'agit d'une zone humide, dont les spécificités sont plus favorables à la préservation de la nature et de la biodiversité, mais qui présente des contraintes supplémentaires pour le propriétaire, plus strictes que pour les îlots de sénescence.

VU l'article L. 1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU les articles L. 1311-13 et L. 1311-14 du Code Général des Collectivités Territoriales,

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

- ☐ approuve l'acquisition de la parcelle, située au lieudit « Beim Rauschenden Wasser » à proximité de la station de pompage et faisant partie du lot de chasse n° 3, cadastrée comme suit :

| Section | Parcelle | Superficie | Lieudit                     | Propriétaires                   |
|---------|----------|------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 12      | 87       | 32,80 a    | « Beim Rauschenden Wasser » | M. et Mme Jean-Jacques SCHALLER |

- ☐ fixe le prix de vente à 30,50 €/are, soit un montant total de 1 000,40 €,
- ☐ approuve la formalisation de cette acquisition sous la forme d'un acte administratif,
- ☐ autorise le 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire, à signer l'acte administratif à intervenir, ainsi que l'ensemble des pièces découlant de la présente délibération.

#### **2026-02-007. CONVENTIONS DE PORTAGE FONCIER ET DE MISE A DISPOSITION DE BIENS :** **4 ET 6 RUE DU GENERAL LECLERC**

M. le Maire rappelle au Conseil que l'immeuble sis 4 et 6 rue du Général Leclerc est en vente dans le cadre d'une succession.

Les biens immobiliers à acquérir 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 | Adresse                       | Superficie | Propriétaire   |
|---------|----------|-------------------------------|------------|----------------|
| 3       | 378/139  | 4 et 6 rue du Général Leclerc | 1 139 a    | Consorts AUBRY |

Pour la concrétisation de son projet, consistant à concevoir et déployer une offre d'accueil touristique au centre de la Commune, la Ville a sollicité l'accompagnement de l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Alsace, dont elle est membre depuis le 28 décembre 2017, pour acquérir et porter le bien pour la Commune.

M. le Maire explique qu'il s'agit de la « Maison AUBRY » qui est composée de deux immeubles et de dépendances. La Commune a eu connaissance de la mise en vente de ce bien par un panneau accroché sur le portail, ainsi que sur le « Bon Coin », pour un prix de 697 000 €. Il est proposé de réaliser un portage financier par l'EPF Alsace comme la Commune l'a déjà fait pour le restaurant de la Gare et l'ancienne auto-école, afin de pouvoir rechercher des porteurs de projet et surtout pouvoir choisir et accompagner les projets qui apportent de la valeur ajoutée et du « plus » à notre Commune. M. le Maire souligne que le portage financier est classique, comme expliqué ci-après, et comme nous l'avons déjà fait.

Il rappelle que l'EPF Alsace est un établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG, 3 rue Gustave Adolphe Hirn, expert depuis plus de dix ans sur les problématiques foncières et immobilières. Il soutient les collectivités membres dans leurs projets urbains et d'aménagement et les accompagne dans l'acquisition de réserves foncières et immobilières.

Il explique que pendant toute la durée de la convention de portage, le bien restera la propriété exclusive de l'EPF d'Alsace. C'est à l'issue de la convention de portage foncier que le bien sera rétrocédé en pleine propriété à la collectivité qui s'engage à le racheter avant son affectation à son usage définitif et ce dans les conditions prévues dans ladite convention de portage et dans la convention de mise à disposition de biens conclue entre la Ville de REICHSHOFFEN et l'EPF d'Alsace.

La convention de mise à disposition de biens a pour objet de définir les conditions de mise à disposition pour usage ou occupation au profit de la collectivité, du bien appartenant à l'EPF d'Alsace.

La convention de portage foncier est conclue pour une durée ferme de 5 ans et produira tous ses effets à compter du jour de sa signature, les frais de portage et de gestion commenceront à courir quant à eux à compter de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

La Ville de Reichshoffen s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace. Le prix principal d'acquisition du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition, ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur. Le prix d'acquisition sera déterminé suite à la saisine du Service des Domaines par l'EPF pour évaluation de la valeur du bien.

Les frais de portage (ou frais d'intervention) correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés au regard de la valeur du stock, à savoir :

- Le prix d'acquisition du bien,
- Les frais d'acquisition,
- Les éventuels coûts de proto-aménagement.

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.

M. le Maire précise que dans ce dossier les événements se sont un peu bousculés depuis 15 jours, puisque la Commune attend le retour de l'avis des Domaines. Or, pour présenter le point au Conseil Municipal il faut disposer de tous les éléments.

Il explique que ce bien peut intéresser la Commune parce qu'il se trouve en plein centre-ville, avec plus de 11 ares de terrain, avec une maison de maître, un second bâtiment, des annexes et une cour, qui se trouve au cœur du réaménagement en cours dans l'espace public, place de l'église, place Jeanne d'Arc. Cette propriété est entourée de biens communaux : le temple protestant, la cour des Tanneurs, l'île Luxembourg et la Brasserie « Au Raisin ». Il s'agit d'un lien potentiel avec la cour des Tanneurs, lieu d'animations festives. C'est également un lien avec la rue du Général Leclerc qui est également un lieu d'animations, notamment lors de la Fête de la Musique. Il ajoute que ce bien présente un intérêt patrimonial certain, avec ses façades, son intérieur, et une cour intérieure confortable avec des espaces verts. Il s'agit aussi d'un point d'histoire de la guerre 1939-1945. De plus, le bien se trouve en zone ZPPAUP, donc il y a un réel intérêt pour la conservation du patrimoine. M. le Maire ajoute que le bien représente un apport potentiel pour le développement touristique, ce qui manque encore dans notre ville : en gardant son charme, son espace vert, un espace de convivialité intérieure et de richesse pour l'hébergement, et c'est bien cela qui est visé.

Il explique que le choix du portage accepté par l'EPF est une bonne solution car elle permet de prospecter et de mettre en avant un nouveau potentiel de notre Ville. Ainsi grâce aux locaux disponibles et au travail de prospection et de communication avec la manager de ville Alexandra nous avons déjà eu de bons retours et régulièrement des personnes prennent contact pour connaître les locaux disponibles, même si tout n'aboutit pas au moins l'intérêt est là.

M. le Maire évoque l'exemple des boutiques éphémères et les activités qu'elles ont permis de développer, en biens propres ou en location, et que la Commune a aidé au départ. Des nouveautés ont été annoncées pour les prochaines semaines : un restaurant près de la gare, une boutique artisanale et un barbier. Le travail se poursuit et s'inscrit dans le temps. Il y a là une opportunité, il s'agit de la saisir pour pouvoir prospecter et réussir.

Il précise que contact a été pris avec les propriétaires, qui sont favorables à ce que la Commune achète et prenne la maison en main pour trouver et construire un projet touristique mettant en valeur leur bien. L'EPF a sollicité l'avis des Domaines, qui a évalué la valeur du bien à 605 000 € avec plus ou moins 10 %. La Commune et l'EPF ont négocié avec les propriétaires, qui sont prêts à céder leur bien à 630 000 € avec les frais d'agence en sus. M. le Maire précise que l'EPF a donné son accord pour porter le projet qui est inscrit à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 11 février prochain.

M. Marc HASSENFRTZ souligne qu'au-delà du portrait qui a été brossé en faveur du bien, au vu du bilan global et des diagnostics réalisés, il y a un certain nombre de travaux à prévoir (électricité, gaz, présence de plomb et d'amiante), ce qui laisse entrevoir des frais monstrueux pour la remise aux normes. En plus, le bien est en ZPPAUP donc on ne pourra certainement pas faire ce qu'on veut.

M. le Maire précise qu'à l'intérieur on est libre de faire l'aménagement que l'on souhaite.

M. Marc HASSENFRTZ en convient, mais ajoute que si dans les dix ans on ne parvient pas à trouver un acquéreur privé qui veuille bien racheter ce bien, la Commune devra racheter le bien à l'EPF.

M. le Maire répond que c'est sa manière de voir les choses.

M. Marc HASSENFRTZ estime que les frais de portage de 12 000 à 13 000 € environ par an, calculés sur dix ans reviendront à 130 000 €. Ce bâtiment coûtera 660 000 € au bas mot en incluant les frais de portage, les frais d'agence et sans doute les frais de notaire. Il considère qu'au bout de dix ans on laissera cela à la charge de la Ville et que c'est clairement une épée de Damoclès qui pèsera sur la Commune, car à son avis en comptant la réhabilitation on ne sera pas loin des 2 millions d'euros au total pour le projet.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER souligne que dans le document il est précisé que l'acquisition de ce bien est prévue pour un projet touristique et demande ce qu'on entend par « projet touristique ».

M. le Maire répond qu'il s'agit d'un projet d'accueil et d'hébergement touristique.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER demande à quel moment il a été discuté en Conseil Municipal d'un projet d'hébergement touristique à REICHSHOFFEN ? A-t-on débattu sur le sujet ? Qui a décidé cela ?

M. le Maire répond que cela fait partie des orientations du PTRTE.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER précise qu'elle parlait d'un débat en Conseil Municipal. Elle souhaite savoir si le projet a été délibéré en Conseil Municipal, ou en Commission, sur l'intérêt de mettre des hébergements dans ce bâtiment.

M. le Maire explique qu'il n'était pas possible de débattre en amont sur le fait de mettre des hébergements dans ce bâtiment, puisqu'il s'agit d'une opportunité récente.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER estime qu'un tel projet nécessite qu'on fasse des études avant, pour savoir ce qu'on peut faire, on ne peut pas se lancer comme ça.

M. le Maire demande si la Commune de REICHSHOFFEN a besoin d'hébergements touristiques, oui ou non ?

Mme Marie-Lyne UNTEREINER redemande si des études ont été faites.

M. le Maire rappelle l'étude du Cabinet LESTOUX, sur laquelle est basé tout le développement du centre-ville et dans laquelle la dimension d'accueil et d'hébergement touristique était une orientation importante pour la revitalisation de la Ville.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER s'interroge : pourquoi ce bâtiment ?

M. Serge KOCH rappelle que la Commune a d'autres bâtiments, elle en a acheté.

M. le Maire demande s'il ne s'agit pas d'une opportunité, au vu de tous les éléments évoqués lors de la présentation du bien.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER n'y voit pas une opportunité.

M. le Maire estime que c'est une question de vision.

M. Raphaël BURCKERT souligne que le projet aurait pu être discuté en Commission.

M. Serge KOCH demande dans quelle Commission ? La Commission d'Urbanisme, qui est inexistante depuis le début du mandat.

M. le Maire répond qu'il a l'impression qu'ils confondent tout et rappelle que la Commune se trouve aujourd'hui devant une réelle opportunité.

M. Serge KOCH déclare que ce n'est pas une opportunité, c'est celle du Maire mais pas la leur.

M. le Maire poursuit en expliquant que la vente de ce bâtiment est une opportunité et que la question ne se posait pas tant que le bien n'était pas mis sur le marché.

M. Serge KOCH souligne que la Ville a déjà acheté plusieurs bâtiments, on va encore en acheter combien ? Cinq, six, sept ? Cela suffit.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER estime que c'est quelque chose qui n'est pas urgent et qui devrait être réfléchi au cours de la prochaine mandature, par le prochain Conseil Municipal. C'est quand même un projet qui va engager la Commune sur dix ans...

M. le Maire confirme que le prochain Conseil Municipal devra travailler le sujet et le projet.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER ne voit pas pourquoi cette décision doit être prise aujourd'hui et propose que le point soit reporté.

M. le Maire insiste sur le fait que rien n'empêchera la prochaine mandature de travailler sur le projet.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER estime que non et rappelle que si le projet est porté par l'EPF en étant fléché pour l'hébergement touristique, on ne pourra pas le changer par la suite.

M. le Maire rappelle le principe même du recours au portage, et rappelle que tous les portages réalisés avec l'EPF pour la Commune ont porté leurs fruits. La Commune n'a pas continué le portage pour le terrain WAMBS, en raison d'un problème de pollution du sol et aussi parce que la Commune n'a plus besoin du terrain, puisque la Communauté de Communes construit un nouveau Centre de Secours. On adapte les choses : la Commune a annulé le projet de portage précédent.

M. le Maire ajoute que selon lui la Commune doit pouvoir saisir des opportunités pour son développement lorsqu'elles se présentent. Il rappelle que par le passé, en 2002, la Commune a acquis l'héritage des frères DURRENBERGER et les biens de Mme MITSCHLER, ce qui a permis de réaliser le city stade, l'entrée Kandel-Castine et le terrain de pétanque, etc... La Commune a acheté l'immeuble qui abrite la brasserie « Au Raisin » ce qui a permis de développer un restaurant et une terrasse au centre-ville, partenaires de l'animation de la ville. Nous avons racheté la maison METZINGER pour y loger la paroisse, ce qui a permis de démolir l'ancien presbytère et d'aménager le nouveau parc avec des perspectives autres. L'acquisition de l'ancienne boulangerie TRAUTMANN a permis l'installation de « l'Alsacerie », qui est non seulement un magasin, mais qui fait des animations pour la ville sur la placette de la Chartre. Nous avons acheté l'île Luxembourg et les Tanneurs pour les mêmes raisons d'opportunité. Regardez ce qu'on en a fait et à quoi cela sert. Même le 4 rue des Roses, que la Commune avait acheté pour porter la réhabilitation en un très beau projet avec le pétitionnaire, le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord et l'Architecte des Bâtiments de France. Vous avez déjà vu le résultat de cette réalisation ?

Mme Marie-Lyne UNTEREINER souligne qu'il y a aussi des bâtiments achetés par la Commune où rien n'a été fait pendant un certain temps.

M. le Maire convient que certains bâtiments n'ont pas encore pu être transformés. Il souligne néanmoins le travail constant effectué sur « Communes opportunités » et sur d'autres réseaux, avec des contacts réguliers pour mettre en adéquation les biens disponibles et les porteurs de projet, tout en précisant que tout n'aboutit pas. Il y a toujours des farfelus qui téléphonent. Mais il y en a toujours l'un ou l'autre avec qui on peut progresser, travailler et réaliser quelque chose. C'est l'avenir de la Commune. Il estime que c'est à chacun de décider si on va vers cela ou pas. Avant, la Commune investissait sur ses fonds propres, aujourd'hui le portage permet cette facilité. A partir du moment où le portage est en place nous pouvons lancer la promotion et la communication du bien et cela peut intéresser des porteurs de projet. Il rappelle qu'il y avait des porteurs de projet pour le château, qui n'ont pas abouti parce que le propriétaire ne le souhaitait pas et que la Commune n'était pas propriétaire.

M. Jean-Michel LAFLEUR pense que le projet est intéressant pour la Ville parce qu'on a besoin de logements et d'hébergements à REICHSHOFFEN pour développer la partie touristique. Il connaît ce logement pour l'avoir visité et y avoir fait des photos et pense qu'il a un bon potentiel. Si on le laisse passer ce serait dommage.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER veut bien croire que ce bien a un bon potentiel, peut-être, mais pourquoi faut-il le faire maintenant ?

M. le Maire explique que les choses sont en cours et que si la famille met le bien sur le marché et que la Commune ne réagit pas, il risque de partir pour autre chose.

M. Mohamed DIB demande si la Commune a préempté ?

M. le Maire répond que pour la préemption il faut avoir un projet.

Mme Charlotte BACH souligne que la Commune a présenté un dossier à l'EPF, c'est donc qu'elle a un projet.

M. le Maire rappelle que l'EPF gère 300 à 400 projets par an et sait de quoi il parle. Donc si l'EPF répond à la Commune qu'elle a tout à fait raison de vouloir porter ce bien par rapport au développement et à ce qui a déjà été fait dans la Commune, ce n'est pas rien. Si l'EPF n'y croyait pas, il aurait refusé le portage.

Mme Charlotte BACH relève à nouveau que la Commune a bien un projet, puisqu'elle l'a présenté, et qu'elle peut donc préempter.

M. Jean-Guy CLEMENT demande comment on fait s'il faut préempter la semaine prochaine ?

M. Mohamed DIB répond qu'on prend un arrêté de préemption.

M. le Maire répond que la Commune ne pourrait pas préempter par manque de temps, à cause de la délégation du droit de préemption à la Communauté de Communes. C'est la raison pour laquelle il propose le portage et essaye de convaincre le Conseil de l'intérêt particulièrement stratégique de ce bien, notamment en raison de sa localisation centrale, au vu de tout le travail qui a été fait jusqu'à présent pour améliorer le centre-ville et augmenter l'attractivité de la Commune. Il rappelle que la Commune a connu ces dernières années un développement de son commerce, car il y a moins de vitrines vides. En revanche, l'hébergement touristique manque encore. Porter un projet, c'est y travailler, avancer et chercher des solutions. On peut montrer simplement qu'on a déjà fait, que c'est possible et que d'autres pourront également le faire, pour que notre Commune tienne sa place sur l'échiquier territorial. Il ajoute que passer à côté d'une telle opportunité, c'est obérer le développement de la Ville.

M. Marc HASSENFRTZ souhaite revenir sur les doutes quant à l'utilité du projet pour la Commune. Il ne nie pas qu'un investisseur privé puisse y trouver son compte, par contre il n'y a que 7 pièces et 2 salles de bain, donc clairement on ne va pas pouvoir faire un hôtel de 200 chambres dans ce bâtiment.

M. le Maire lui demande de rester raisonnable dans ses propos.

M. Marc HASSENFRTZ ne pense pas que ce projet va booster le commerce local, ou même régional. Vouloir développer le logement touristique c'est une chose, mais il y a certainement d'autres solutions bien moins risquées financièrement parlant que ce projet qui risque de nous coûter cher à financer.

M. le Maire répond qu'il faut travailler justement pour que ce ne soit pas la Commune qui le finance, comme on le fait pour d'autres biens.

M. Marc HASSENFRTZ pense qu'il sera très difficile de trouver un acquéreur privé qui fasse un investissement, que ce soit la Commune ou un investisseur lambda, prêt à injecter un montant de 660 000 € plus des frais divers et variés pour l'acquisition de ce bien.

M. le Maire précise qu'il y a aussi la possibilité de passer par un bail emphytéotique ou par un portage par l'EPF sur 30 ans, tout est possible.

M. Marc HASSENFRTZ poursuit en disant qu'à cela s'ajoute encore les frais de réhabilitation, sachant que dans le meilleur des cas on va peut-être pouvoir faire 4 logements potentiels, comment est-ce qu'un investisseur privé pourrait rentabiliser son investissement en louant seulement 4 logements ?

M. le Maire demande si M. Marc HASSENFRTZ est du métier ? Il ne s'agit pas de faire des logements locatifs, c'est pour cela qu'il faut chercher des partenaires.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER répète qu'il faut faire des études préalables et travailler le projet en amont.

M. Jean-Guy CLEMENT relève que quand on aura fini de travailler le projet, l'opportunité sera passée.

M. le Maire répond que c'est à la Commune de travailler afin de trouver un investisseur potentiel pour porter ce projet. Il rappelle que c'est un projet supplémentaire qui rapportera aussi des perspectives et qu'il faut avoir à cœur la Ville un peu plus que cela.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER relève que, si elle comprend bien, si on dit non à cet achat c'est qu'on n'a pas à cœur la Ville ?

M. le Maire répète qu'on passerait à côté d'une opportunité qui apporterait un potentiel supplémentaire à la Commune.

M. Raphaël BURCKERT reconnaît qu'on a déjà eu une opportunité : le presbytère. Quelle est l'opportunité de ce presbytère ? Un logement vide.

M. Jean-Michel LAFLEUR estime que l'important est qu'on a une opportunité et un outil pour la financer, ce qui est intéressant. C'est un outil qui offre la possibilité d'avoir 10 ans pour pouvoir boucler financièrement le projet, et en 10 ans on a la possibilité de construire quelque chose.

M. Jean-Marc LELLE demande si l'idée est de laisser le bâtiment en l'état pendant 10 ans.

M. le Maire répond par la négative et que ce n'est pas ce qui est prévu.

M. Jean-Marc LELLE ajoute que c'est comme le « Nautique », dans lequel rien n'a été fait pendant des années.

M. le Maire répond qu'on ne peut pas comparer les deux bâtiments.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER estime que leur point commun est que « Le Nautique » a été acheté parce qu'il s'agissait aussi d'une opportunité à l'époque.

M. le Maire précise que ce bien-ci a un plus grand potentiel. Le bâtiment « AUBRY » avec son espace intérieur et sa cour, dispose de plus d'atouts que le « Nautique », où il n'y a pas de stationnement ni de possibilité de faire des terrasses, etc...

M. Marc HASSENFRATZ estime qu'il y a environ 4 ares de jardin et si on y crée des stationnements pour que les voitures puissent se garer, on condamne le peu de gazon qu'il y a à l'arrière.

M. le Maire répond qu'il n'a pas dit cela et que cela dépendra de ce que le porteur voudra en faire. Il précise qu'il a simplement dit que le « Nautique » ne dispose pas de places de stationnement pour de la restauration. Il ajoute que c'est leur positionnement, on est dans le contexte pré-électoral du mois de mars, il peut le comprendre.

Mme Charlotte BACH souligne qu'un dossier concernant un projet d'hébergements touristiques a été préparé, pour lequel la Commune a sollicité l'EPF en octobre, mais que les élus ne découvrent qu'au mois de février, en leur précisant qu'il est urgent de saisir cette opportunité. Elle demande si la Commune a fait venir un architecte sur place afin de proposer un projet de transformation avec les coûts qui sont associés, le désamiantage, le plomb, etc...

M. le Maire répond qu'à ce stade il n'a pas été élaboré de projet. Cela se fera par la suite avec le futur porteur de projet.

Mme Charlott BACH estime que lorsqu'on achète un bien à titre privé et qu'on veut se projeter, mais qu'on n'a pas la connaissance du bâtiment, mais il y a des sachants qui l'ont, à un moment donné quand on investit de l'argent il faut solliciter des professionnels pour savoir dans quoi on s'engage par la suite, et là en plus on parle d'argent public. Aujourd'hui, même si le bien est très bien placé, même s'il a du potentiel, elle n'a pas vu le dossier qui a été présenté à l'EPF et elle aimerait savoir combien la Commune devra déboursier pour obtenir sa destination finale du bâtiment, c'est-à-dire du logement touristique.

M. le Maire reprend la chronologie des faits. Effectivement en octobre il a vu le panneau « A vendre ». Le temps de prendre contact avec le vendeur par le biais de l'agence immobilière et de visiter le bien, la Commune a pris contact avec l'EPF qui a fixé un créneau pour venir visiter. Puis l'EPF a sollicité l'avis des Domaines, qui a été communiqué il y a 15 jours.

Mme Charlotte BACH demande si pendant ce temps-là la Commune a fait venir des architectes, des maîtres d'œuvre ?

M. le Maire explique qu'il n'allait pas faire venir des maîtres d'œuvres pour quelque chose qui risquait de ne pas aboutir.

Mme Charlotte BACH déclare que ça ne coûte rien ça.

M. le Maire informe que les entreprises n'établissent pas aussi facilement des devis lorsque la poursuite du projet n'est pas garantie. Il ajoute que de toute façon il n'était pas question de faire des devis pour quelque chose qui n'est pas encore défini, l'objectif étant de rechercher un repreneur. Il rappelle que la Commune ne cherche pas à faire le projet elle-même, mais qu'elle recherche un partenaire qui réalise le projet.

Mme Charlotte BACH répond qu'il fallait le dire alors.

M. le Maire répond que c'est ce qu'il dit depuis le début de la discussion, et que le portage permet de chercher un partenaire.

Mme Charlotte BACH pose la question si, quand on parle d'acquéreur privé, cela pourrait être dans le sens d'un habitant.

M. le Maire répond pourquoi pas. Il se pourrait qu'un habitant de REICHSHOFFEN dise « moi j'ai envie de faire ça ».

Mme Marie-Lyne UNTEREINER souhaite savoir si dans ce cas l'EPF donnerait son accord.

M. le Maire répond que cela serait possible, s'il est prêt à s'investir dans le projet et c'est toujours avec l'accord de la Commune.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER demande si la personne pourrait décider de modifier le type de projet et ne pas faire d'hébergement touristique, ou le revendre pour faire un autre projet qui aurait aussi un intérêt pour la Commune.

M. Jean-Guy CLEMENT suggère un garage ou un Kebab ? Il rappelle qu'aujourd'hui ce sont les premiers qui se présentent.

M. le Maire explique que le projet d'hébergement touristique dans ce lieu est ce qui plait aux vendeurs.

Mme Marie-Lyne UNTEREINER pense que la Commune aura du mal à trouver un repreneur à 650 000 €.

M. le Maire répond qu'elle ne peut pas le savoir, et ajoute que de son côté il y croit. Tous les efforts qui ont été faits pour développer la Ville ont porté leurs fruits. Il a confiance en l'avenir et pense qu'il y aura des porteurs de projet parce que dans les grandes villes c'est trop cher.

M. Marc HASSENFRTZ revient sur les autres portages en cours avec l'EPF, à savoir le projet sur le terrain WAMBS qui a été abandonné, mais le restaurant de la Gare a-t-il été acheté ?

M. le Maire répond par la négative, mais les locataires actuels ont pour projet de racheter le bien.

M. Marc HASSENFRTZ répond « peut-être, un jour ». Il relève que la Commune a déjà cette épée de Damoclès au-dessus de la tête : à la fin du portage de l'EPF soit les locataires qui occupent ce bien l'achètent et ce sont eux qui paieront l'ardoise, soit au bout des 10 ans du portage ce sera à la Commune de payer l'ardoise.

M. le Maire informe que la Commune a déjà validé des prolongations au niveau de l'EPF. Tout est possible.

M. Marc HASSENFRTZ estime que ce n'est que reculer pour mieux sauter. La vraie question, c'est que pour le projet du restaurant de la Gare, nous n'avons aucune garantie que nous ne devrons pas à un certain moment racheter ces fonds.

M. le Maire répond que si on veut faire vivre une Ville, faire des budgets, faire avancer une Commune sur des garanties, il est mal barré.

M. Marc HASSENFRTZ demande quel était le montant du projet porté par l'EPF pour le restaurant de la Gare.

M. le Maire répond que le montant était de 105 000 €.

M. Marc HASSENFRTZ évoque également le portage pour l'ancienne auto-école et demande si la Commune a déjà racheté ce bien.

M. le Maire répond par la négative.

M. Marc HASSENFRTZ demande quel était le montant du portage.

M. le Maire répond qu'il s'élève à 90 000 €.

M. Marc HASSENFRTZ en conclut qu'en plus des 2 millions nécessaires à la réhabilitation de la maison AUBRY, on aurait encore potentiellement à financer les 90 000 € de l'ancienne auto-école, qui n'est pas occupée pour l'instant, et potentiellement les 105 000 € pour le restaurant de la Gare.

M. le Maire explique qu'il a essayé de présenter des arguments pour, on lui a présenté des arguments contre qu'il estime être plutôt limitatifs, mais c'est leur droit. Il y a certes des inconnues, mais de l'autre côté il y a des méthodes, il y a des avancées et des possibilités. Vouloir gérer une Ville, ça aussi cela compte.

M. Marc HASSENFRTZ déclare que gérer une Ville en laissant éventuellement un risque potentiel pour ceux qui suivent... Quand on commence à parler de millions d'euros, cela veut dire que si demain on n'a pas la chance de trouver un investisseur privé qui veut bien prendre le risque à notre place, on grève quand même de manière assez substantielle les capacités d'investissement de la Ville. Il entend bien que c'est un choix, et a bien compris que le Maire dans sa vision a envie d'avoir la main mise sur un quartier complet et tous les bâtiments qui sont autour.

M. le Maire explique que c'est la place centrale de la Commune, c'est là qu'ont lieu toutes les animations... Il suggère d'imaginer un instant que la Commune n'ait pas acheté la maison METZINGER, l'île Luxembourg et la cour des Tanneurs, en soulignant que rien n'aurait pu être fait dans ces espaces-là. Alors que cela a été fait sans projet au départ mais avec une idée. Il souligne ce qu'on en a fait et ce qu'on peut encore en faire.

M. Jean-Guy CLEMENT explique qu'il est certain que cela ne se fait pas par un claquement de doigts. Cela implique de s'investir, cela implique du travail, cela implique de la recherche, cela implique des illusions et des désillusions. Après, c'est une affaire de foi : « la foi, c'est de croire ce qu'on ne voit pas, la récompense c'est de voir ce qu'on croit », Saint-Augustin.

M. le Maire informe que lorsque la Commune a acheté l'île Luxembourg et la cour des Tanneurs, il y avait aussi des membres du Conseil Municipal qui étaient contre, parce que cela coûtait de l'argent. Aujourd'hui, les mêmes sont les premiers à utiliser et à défendre l'île et les Tanneurs, parce qu'ils ont vu ce qu'on peut en faire. Il conclut que ses arguments sont ceux-là, et qu'en face les arguments qu'on lui oppose montrent une vision quelque peu restreinte, il se permet de le souligner. Peut-être que la sienne est trop large mais elle a porté des fruits pendant des décennies. En proposant ce projet, il ne pense pas à lui mais uniquement à la Ville, pour les habitants, pour les recettes futures.

M. Marc HASSENFRTZ répond que pour sa part lorsqu'il défend ses arguments, très clairement c'est aussi pour défendre la Ville, et qu'à titre personnel il n'en a pas grand-chose à faire.

M. Jean-Marc LELLE déclare qu'il n'est pas dans l'opposition, mais qu'on ne lui a jamais posé la question et demande pour quelle raison et pourquoi on ne lui a jamais parlé de ce projet ? Pourquoi le projet n'a pas été présenté en réunion ?

M. le Maire demande : quelle réunion ?

M. Jean-Marc LELLE précise qu'il parle de la réunion de bureau et demande pourquoi le dossier n'a pas été présenté, comme cela se fait en général. Il rappelle que ce projet a été soumis à l'EPF au mois d'octobre et que les élus n'en ont eu connaissance qu'aux vœux du Maire. C'est cela qu'il conteste, pas le projet en lui-même.

M. le Maire répond qu'il ne porte le sujet à la discussion que lorsqu'il dispose de tous les éléments, or certains éléments n'ont été reçus qu'il y a 15 jours. Il rappelle que la réunion de bureau n'a pas eu lieu au cours des 2 dernières semaines.

M. Jean-Marc LELLE répond que les dernières réunions de bureau ont été annulées par le Maire.

M. le Maire précise qu'il a dû les annuler car il était retenu par d'autres obligations et que les réunions auxquelles il assiste sont toujours notées dans la Lettre du Conseiller dont il est destinataire.

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 statuts du 14 janvier 2025 de l'EPF d'Alsace,

VU le règlement intérieur du 11 décembre 2024 de l'EPF d'Alsace portant notamment sur les modalités de portage foncier, de rachat du bien et des modalités financières,

VU la sollicitation adressée par la Commune de REICHSHOFFEN en date du 28 octobre 2025 à l'EPF d'Alsace, qui se prononcera le 11 février 2026,

VU l'avis des Domaines rendu le 23 janvier 2026, sous numéro 2025-67388-82914,

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

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur le projet de portage foncier par l'EPF Alsace et les conventions qui en découlent, relatifs à l'acquisition des biens immobiliers précités.

**Le Conseil, après en avoir délibéré, par 13 voix pour, 11 voix contre (MM. LELLE, LORENTZ, KOENIG, BALDAUFF, BURCKERT, DIB, KOCH et HASSENFRATZ, Mmes ULLMANN, UNTEREINER et BACH) et 3 abstentions (Mmes DING, KELLER et PICAMELOT) :**

- ☐ décide de demander à l'EPF d'Alsace d'acquérir et de porter, pour le compte de la Commune, les biens immobiliers situés 4 et 6 rue du Général Leclerc, cadastrés comme suit

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

- ☐ approuve les dispositions des projets de conventions de portage foncier et de mise à disposition de biens,
- ☐ autorise le Maire, à défaut l'un de ses Adjointes, à signer lesdites conventions nécessaires à l'application de la présente délibération, sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace.

#### **2026-02-008. LOCATION DE LA CHASSE RESERVEE DE REICHSHOFFEN N° 1 : AGREMENT D'UN NOUVEAU PERMISSIONNAIRE**

M. le Maire informe que M. Alfred MILLEMANN, Président de l'Association de Chasse du Lauterbach locataire de la Chasse Réservee de REICHSHOFFEN n°1 située sur le ban communal de NIEDERBRONN-les-Bains, a sollicité en date du 19 janvier 2026 l'agrément d'un nouveau permissionnaire sur ce lot, à savoir :

- M. Jean Rémy WEITEL domicilié 22 rue des Vignes à 67340 SCHILLERSDORF.

La Commission Consultative Communale de la Chasse a été sollicitée en date du vendredi 23 janvier 2026 et a émis un avis favorable pour ce candidat à l'agrément, au vu du dossier complet et conforme qui lui a été communiqué.

Il rappelle qu'en application des dispositions de l'article 25 du Cahier des Charges Type approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2023, les associés ou permissionnaires d'une société de chasse sont agréés par le Conseil Municipal, après avis de la Commission Consultative Communale de la Chasse. La désignation d'un permissionnaire peut intervenir à tout moment du bail pour un lot considéré.

VU le Cahier des Charges Type régissant la location des chasses communales en Alsace-Moselle, approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2023,

VU les dossiers administratifs complets et conformes transmis par le locataire, l'Association de Chasse du Lauterbach représentée par M. Alfred MILLEMANN, en vue de la demande d'agrément de ce nouveau permissionnaire, qui répond aux obligations administratives légales et réglementaires,

VU l'avis majoritairement favorable des membres de la Commission Consultative Communale de la Chasse, consultée en date du vendredi 23 janvier 2026,

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur la présente demande d'agrément, selon les dispositions des articles 10, 17 et 25 du Cahier des Charges type, en réservant une suite favorable.

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

- ☐ décide d'agréer un nouveau permissionnaire pour la Chasse Réservee de REICHSHOFFEN n° 1, à savoir :
  - M. Jean Rémy WEITEL domicilié 22 rue des Vignes à 67340 SCHILLERSDORF.
- ☐ charge le Maire de l'exécution de la présente délibération,
- ☐ autorise le Maire, à défaut l'un de ses Adjoints, à signer l'ensemble des pièces découlant de la présente délibération.

**2026-02-009. INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**  
**AVIS SUR LE PROJET D'EXPLOITATION D'UN ELEVAGE DE 290 VACHES A**  
**GUNDERSHOFFEN**

M. le Maire porte à l'attention du Conseil que toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Une simple déclaration en Sous-Préfecture suffit pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. L'enregistrement est conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions codifiées aux articles R. 512-46-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants, l'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le Préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Dans le cadre de ces procédures, en application des articles L. 512-7-1 et R. 512-46-12 et suivants du Code de l'Environnement, le projet d'installation porté par l'EARL « DES PETITS FERMIERS » pour l'exploitation d'un élevage de 290 vaches laitières à GUNDERSHOFFEN est concerné par une demande d'enregistrement auprès des services préfectoraux et fait l'objet d'une consultation du public du 2 février au 2 mars 2026.

En application des dispositions de l'article R. 512-46-3 du Code de l'Environnement, un avis au public est affiché deux semaines avant le début de la consultation du public :

- Par affichage à la Mairie de chacune des communes mentionnées à l'article R. 512-46-11,
- Par mise en ligne sur le site Internet de la Préfecture pendant une durée de 4 semaines,
- Par publication aux frais du demandeur dans deux journaux diffusés dans le département intéressé.

Le dossier du projet est consultable à la Mairie de GUNDERSHOFFEN ainsi que sur le site de la Préfecture à l'adresse suivante :

<https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/ICPE-Installations-classees-pour-la-protection-de-l-environnement/Liste-des-ICPE-soumises-a-enregistrement/Communes-G>

Pendant la durée de la consultation, le public pourra formuler ses observations sur le registre ouvert à la Mairie de GUNDERSHOFFEN, par voie électronique à l'adresse : [pref-consultation-du-public@bas-rhin.gouv.fr](mailto:pref-consultation-du-public@bas-rhin.gouv.fr) ou par voie postale à l'adresse de la Préfecture, Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial, Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique.

Conformément aux dispositions de l'article R. 512-46-11 du Code de l'Environnement, le dossier est également communiqué au Conseil Municipal pour avis. Cet avis sera transmis aux services préfectoraux dans les 15 jours suivant la fin de la consultation du public.

L'installation pourra faire l'objet d'un arrêté préfectoral d'enregistrement, éventuellement assorti de mesures particulières complémentaires aux prescriptions générales fixées par l'arrêté ministériel prévu au I de l'article L. 512-7 du Code de l'Environnement, ou d'un arrêté préfectoral de refus.

M. le Maire propose au Conseil d'émettre un avis sur le projet d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement porté par l'EARL « DES PETITS FERMIERS » pour l'exploitation d'un élevage de 290 vaches laitières à GUNDERSHOFFEN.

M. Serge KOCH explique que selon ses calculs le volume de lisier à épandre par jour pour une exploitation de 290 vaches serait équivalent à 11 piscines olympiques.

Mme Isabelle KELLER s'interroge pourquoi certaines vaches sont en logette lisier et d'autres en logette fumier.

M. le Maire répond que c'est sans doute un choix de l'agriculteur.

Mme Delphine PICAMELOT suggère que cela dépend peut-être si elles ont un veau ou pas. Elle se demande comment l'agriculteur peut demander à rajouter 100 vaches à son exploitation, sachant qu'il n'est pas en règle actuellement.

M. le Maire répond qu'il tente, en mentionnant dans son dossier qu'il va mener certaines actions... Il n'a jamais été inquiété malgré ses manquements. On a découvert cela dans le dossier, l'agriculteur n'étant pas sur le ban de REICHSHOFFEN. La Commune doit émettre un avis car elle est dans le « périmètre de résidence » c'est-à-dire dans un périmètre d'un kilomètre autour de la ferme.

M. Louis KOENIG relève qu'aujourd'hui cet agriculteur a 190 vaches et n'est pas en conformité avec les règles d'épandage. En plus, il demande à ajouter 100 vaches supplémentaires donc il sera à 290 vaches et à sortir de la classification ICPE pour avoir moins de contraintes.

M. le Maire le confirme.

Mme Delphine PICAMELOT estime qu'on peut aussi mettre en perspective l'évolution de la planète au sens large et c'est à chacun de nous de faire les constats, si on a besoin de boire du lait, de manger de la viande et du fromage. C'est à chacun d'entre nous de faire en sorte que nos actes soient cohérents avec ce qu'on a dans la tête et ne pas forcément donner un avis favorable pour ce type d'installation. Il s'agit de se dire intellectuellement, « oui, mais cela veut dire qu'il ira chez le voisin ». Si je ne veux pas qu'il fasse la même chose chez le voisin, à mon niveau je peux aussi agir par mon propre comportement.

M. Jean-Guy CLEMENT indique qu'il y a aussi, pas très loin d'ici des zones qui sont beaucoup plus favorables à l'élevage intensif ou extensif, en stabulation libre ou non, dans la Lorraine profonde...

M. le Maire répond que cela reviendrait à dire qu'on ne le veut pas devant chez soi, mais ailleurs oui. Il précise que ce n'est pas son style et qu'on a besoin de nos agriculteurs. Mais on a surtout besoin d'agriculteurs sérieux, qui prennent leur métier à cœur et il y en a sur notre territoire qui font les choses correctement.

M. Jean-Michel LAFLEUR demande quelle est l'autorité compétente qui régule cela.

M. le Maire répond que c'est le Préfet qui délivre une autorisation sur dossier, par arrêté préfectoral. Après, il peut mettre en œuvre des contrôles.

M. Serge KOCH souhaite connaître notre moyen de pression par rapport à l'épandage.

M. le Maire répond que la Commune n'a aucun moyen de pression par rapport à l'épandage.

M. Serge KOCH demande si l'agriculteur peut épandre cinq fois dans la semaine.

M. le Maire répond par la négative. L'épandage est contrôlé pour la surface, le volume, la proximité des habitations, les conditions atmosphériques (pas quand il pleut), et quand on épand il faut tout de suite le retourner dans les douze heures pour le lisier et sous vingt-quatre heures pour les boues.

M. Marc HASSENFRATZ précise qu'il y aussi des parcelles en pré, et qui ne vont pas être retournées à chaque fois qu'ils épandent.

M. Jean-Michel LAFLEUR demande si tout cela ne pourrait pas être valorisé en alimentant un méthaniseur.

M. Jean-Guy CLEMENT répond que c'est de l'engrais, on l'enfouit. Mais on ne peut pas mettre une tonne d'azote par mètre carré. Par ailleurs, nous éprouvons des difficultés pour trouver des surfaces d'épandage de nos boues de station d'épuration en proximité ; la dernière réunion du Comité Départemental des Producteurs de Boues a également mis en évidence cette problématique.

M. Jean-Michel LAFLEUR précise qu'il pensait mettre ces boues dans un méthaniseur pour produire de l'énergie.

M. le Maire explique qu'après la méthanisation il reste encore des déchets à traiter qui sont plus concentrés donc on peut en mettre moins.

M. Jean-Michel LAFLEUR constate que c'est une nuisance et s'interroge quant à la motivation de l'agriculteur.

M. le Maire répond qu'il le fait dans un objectif de recherche de rentabilité.

M. Marc HASSENFRATZ demande dans quelle mesure l'avis du Conseil Municipal de REICHSHOFFEN va influencer l'avis du Préfet sur ce dossier.

M. le Maire répond qu'on ne le sait pas.

M. Marc HASSENFRATZ pense que cela ne bloquera pas le projet de l'agriculteur, même si la Commune donne un avis défavorable.

M. Jean-Guy CLEMENT souligne que celui qui pourra potentiellement en tenir compte, c'est le Préfet, surtout s'il recueille majoritairement des avis défavorables de la part des Communes concernées du territoire.

**Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité moins 1 abstention (Mme ULLMANN) :**

- ☐ émet un avis défavorable sur le projet d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement porté par l'EARL « DES PETITS FERMIERS » pour l'exploitation d'un élevage de 290 vaches laitières à GUNDERSHOFFEN,
- ☐ autorise le Maire, à défaut l'un de ses Adjoints, à signer l'ensemble des pièces découlant de la présente délibération.

## COMMUNICATIONS

---

- **Déclarations d'Intention d'Aliéner**

M. le Maire informe l'assemblée que 3 Déclarations d'Intention d'Aliéner ont été enregistrées depuis la réunion du 19 décembre 2025.

Le droit de préemption de la Ville n'a pas été exercé à l'occasion de ces ventes.

- **Evènements à venir**

|                       |                                 |                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jeudi 5 février :     | 20 h 00                         | Conférence Altaïr « Ethiopie » par Olivier BOURGUET<br>La Castine                                                                                                                                        |
| Samedi 7 février :    | à 9 h 00<br>12 h 30<br>11 h 00  | Journée Portes Ouvertes<br>C.F.A.I. de REICHSHOFFEN<br>Ciné-Concert Jeune Public « Nuages » par la Cie SZ<br>La Castine                                                                                  |
| Mercredi 11 février : | 16 h 30<br>19 h 00              | TECH LAB / C.F.A.I. de REICHSHOFFEN<br>« Maintenance/Electricité » de 13 h 00 à 15 h 00<br>« Usinage » de 15 h 00 à 17 h 00<br>Remise des Prix « Embellissons notre Cadre de Vie »<br>Espace Cuirassiers |
| Jeudi 12 février :    | 20 h 00                         | Ciné-Débats « La Pomme de la discorde » avec le P.N.R.V.N.<br>La Castine                                                                                                                                 |
| Samedi 14 février :   | Journée                         | Concours de Pistage Français / Club Canin de REICHSHOFFEN<br>Terrain d'entraînement                                                                                                                      |
| Dimanche 15 février : | Journée                         | Concours de Pistage Français / Club Canin de REICHSHOFFEN<br>Terrain d'entraînement                                                                                                                      |
| Mardi 17 février :    | à 14 h 00<br>16 h 00            | Matchs libres jeunes / Tennis Club de REICHSHOFFEN<br>Complexe Sportif – Gymnase D                                                                                                                       |
| Mercredi 18 février : | 14 h 00<br>à 14 h 00<br>16 h 00 | Sortie « Les oiseaux hivernants » / P.N.R.V.N. et Les Piverts<br>Plan d'eau<br>Matchs libres jeunes / Tennis Club de REICHSHOFFEN<br>Complexe Sportif – Gymnase D                                        |
| Vendredi 20 février : | 20 h 00                         | Cinéma – Vous avez dit culte ? / « Little Big Man » (en VOST)<br>La Castine                                                                                                                              |
| Samedi 21 février :   | à 15 h 00<br>18 h 00            | Carnaval des enfants / Association « Les Kirscheknibber »<br>Ancien garage des pompiers – NEHWILLER                                                                                                      |
| Lundi 23 février :    | 16 h 30<br>20 h 15              | Don du Sang<br>Assemblée Générale / Association des Donneurs de Sang Bénévoles<br>Espace Cuirassiers                                                                                                     |
| Mercredi 25 février : |                                 | TECH LAB / C.F.A.I. de REICHSHOFFE<br>« Chaudronnerie/Soudage » de 14 h 00 à 16 h 00                                                                                                                     |

Samedi 28 février :

20 h 00 Assemblée Générale / Coyote Moto Club  
Club Canin

20 h 00 Concert « Ernest »  
La Castine

La séance est levée à 23 h 11.

Le Maire

Hubert WALTER



Le Secrétaire de séance

Elodie REPPERT



Acte publié le : **- 5 MARS 2026**