

## COMMUNE DE STEIGE

Département du BAS-RHIN  
Arrondissement de SELESTAT

### **Procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal**

Copie intégrale des délibérations prises

Nombre de conseillers élus  
15

Date de convocation : 24 septembre 2024

Séance du 30 septembre 2024

Sous la présidence de Monique HOULNÉ, Maire

Conseillers en fonction  
14

Membres présents : Mmes et Mrs les conseillers à l'exception de Belkacem BOUAZIZ et Geoffrey SZYMANSKI : absents excusés

Conseillers présents :  
12

#### **Approbation du compte rendu de la dernière séance**

Les membres du Conseil Municipal approuvent à l'unanimité le compte-rendu de la dernière réunion.

#### **1) Vente du bâtiment de l'école : compromis, arpentage, déclassement, accès principal et nouvelle numérotation**

##### Accès principal et nouvelle numérotation :

Sur proposition de Madame le Maire, le conseil municipal décide à l'unanimité de définir l'entrée principale de l'ancien bâtiment de l'école, par la rue des Fontaines et de lui attribuer le numéro 2a.

##### Compromis de vente :

Le compromis de vente a été signé et le délai de rétractation est désormais dépassé.

Le conseil municipal autorise Madame le Maire à signer tout acte de vente et documents y afférents concernant le bien.

##### Droit de préférence :

La commune acceptera à son bénéfice, le cas échéant, tout droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux du bien, aux charges et conditions que le maire jugera convenable.

##### Droit de passage :

La commune consentira dans l'acte de vente, toute servitude de passage à pied et à véhicule, par la Grand'Rue et la rue des Fontaines, au profit du bien vendu et aux charges et conditions que le maire jugera convenable.

##### Arpentage :

Il y a lieu de scinder la parcelle section 2 n° 321, où se trouvent le bâtiment de l'ancienne école et l'église. Après discussion, le conseil municipal décide à l'unanimité de confier l'arpentage au cabinet 1.6 pour un montant TTC de 1500 euros. Le plan de la scission est joint à la présente délibération. Le conseil municipal autorise Madame le Maire à signer tous les documents y afférents.

##### Déclassement :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
 VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L 2141-1 qui précise qu'un « bien d'une personne publique mentionnée à l'article L 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement »,  
 VU le Code de l'Urbanisme,  
 CONSIDERANT que le bien communal sis au 59 Grand'Rue était à l'usage de l'Ecole Primaire,  
 CONSIDERANT que ce bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public dans la mesure où une école intercommunale a été construite à Maisongoutte,  
 CONSIDERANT qu'il résulte de cette situation une désaffectation de fait de ce bien,  
 Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité :  
 CONSTATE la désaffectation du bien sis au 59 Grand'Rue,  
 DECIDE du déclassement du bien sis au 59 Grand'Rue du domaine public communal et son intégration dans le domaine privé communal,  
 AUTORISE Madame le Maire à signer tout document se rapportant à cette opération.

## 2) Villa séniors – convention EPF

Par délibération en date du 13 février 2024, le Conseil Municipal de la commune de Steige a sollicité l'EPF d'Alsace pour procéder au rachat de l'ensemble immobilier exploité par le GCSMS « L'accueil familial du Bas-Rhin ». Il est rappelé que cet ensemble immobilier est formé de 4 villas situées sur les communes de Mackwiller (1 villa), Oermingen (2 villas) et Steige (1 Villa).

Cette acquisition a pour objectif de permettre au GCSMS de stabiliser de façon pérenne ses équilibres d'exploitation, notamment par l'intermédiaire d'une réduction de sa charge locative. Le portage proposé par l'EPF permettrait ainsi au GCSMS d'apurer sur plusieurs années sa dette locative et de procéder au rachat de l'ensemble immobilier au terme de 10 années de portage.

Ce scénario est privilégié par la commune afin d'avoir la capacité de limiter pour l'avenir les contributions de son budget principal à l'exploitation du GCSMS et/ou à la régularisation de sa dette locative antérieure.

Les négociations engagées par l'EPF d'Alsace avec les différents propriétaires au cours de l'année 2024 aboutissent à **un prix global définitif de 4 232 700 €** correspondant au programme d'acquisition suivant :

Villa	N° Lot	Bail commercial signé en date du	Date d'acquisition et de reprise du bail par l'EPF (Date limite)	Offre d'achat proposée par l'EPF et acceptée par le vendeur (Prix Total)
Mackwiller	1	20/02/2014	30/09/2024	161 000,00 €
Mackwiller	2	20/02/2014	30/09/2024	161 000,00 €
Mackwiller	3	20/02/2014	30/09/2024	161 000,00 €
Mackwiller	4	20/02/2014	30/09/2024	161 000,00 €
Mackwiller	5	20/02/2014	30/09/2024	161 000,00 €
Mackwiller	6	20/02/2014	30/09/2024	161 000,00 €
Oermingen	101	21/07/2015	01/06/2026	99 500,00 €
Oermingen	102	16/11/2016	01/06/2025	108 700,00 €
Oermingen	103	21/07/2015	01/02/2025	102 900,00 €
Oermingen	104	20/02/2014	01/06/2026	96 900,00 €
Oermingen	105	24/12/2014	30/09/2024	96 900,00 €
Oermingen	106	16/11/2016	01/07/2025	108 700,00 €
Oermingen	107	20/02/2014	01/07/2025	158 600,00 €
Oermingen	108	24/12/2014	01/07/2025	153 500,00 €
Oermingen	109	24/12/2014	30/09/2024	143 900,00 €

Oermingen	201	Pas de bail	01/10/2024	99 600,00 €
Oermingen	202	Pas de bail	01/10/2024	99 600,00 €
Oermingen	203	16/11/2016	01/02/2025	99 500,00 €
Oermingen	204	21/07/2015	01/02/2025	82 600,00 €
Oermingen	205	Pas de bail	01/10/2024	99 600,00 €
Oermingen	206	Pas de bail	01/10/2024	99 600,00 €
Oermingen	207	24/12/2014	30/09/2024	143 600,00 €
Oermingen	208	24/12/2014	30/09/2024	157 900,00 €
Oermingen	209	24/12/2014	30/09/2024	148 100,00 €
Steige	1	Pas de bail	01/10/2024	60 250,00 € Pour l'ensemble des lots 1 à 25
Steige	2	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	3	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	4	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	5	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	6	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	7	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	8	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	9	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	10	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	11	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	12	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	13	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	14	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	15	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	16	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	17	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	18	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	19	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	20	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	21	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	22	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	23	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	24	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	25	Pas de bail	01/10/2024	
Steige	26	10/11/2015	01/09/2025	109 300,00 €
Steige	27	10/11/2015	01/09/2025	109 300,00 €
Steige	28	21/07/2015	01/10/2025	109 300,00 €
Steige	29	21/07/2015	01/08/2025	109 300,00 €
Steige	30	21/07/2015	01/08/2025	109 400,00 €
Steige	31	Pas de bail	01/10/2024	99 600,00 €
Steige	32	Pas de bail	01/10/2024	150 500,00 €
Steige	33	16/11/2016	01/09/2025	159 600,00 €
Steige	34	Pas de bail	01/10/2024	150 500,00 €

Il est précisé que le prix proposé à chacun des tiers a été déterminé selon un principe d'équité de traitement. Le montant réservé à chaque lot a en effet été proratisé en fonction du prix initial de commercialisation de façon à permettre une proportionnalité de la moins-value de cession supportée à l'échelle de chaque vendeur. Les lots non commercialisés et toujours propriété du promoteur ont été évalués au regard des proposition d'achat retenues sur des lots similaires, en retenant l'offre la plus basse.

Le prix réservé au foncier non-bâti de Steige (terrain d'assiette de la 2<sup>nd</sup> villa non construite) a été intégré au sein du prix global réservé aux lots n° 1 à 25 de la copropriété de Steige.

Le modèle convenu entre les communes, le GCSMS et l'EPF d'Alsace prévoit une rétrocession en fin de portage à destination du GCSMS. Toutefois, en cas de défaillance du GCSMS en cours ou à l'issue du portage, les communes doivent s'engager auprès de l'EPF d'Alsace à procéder au rachat sans condition, des villas respectivement situées sur leur territoire à savoir :

- Pour la commune de **Mackwiller : 1 Villa pour 966 000,00 €**
- Pour la commune de **Oermingen : 2 Villas pour 2 099 700,00 €**
- Pour la commune de **Steige : 1 Villa pour 1 167 000,00 €**

Il est précisé que le projet reste encore incertain à ce jour, le protocole d'accord précisant le schéma d'acquisition susmentionné n'ayant pas encore été signé. Un accord de principe a cependant été donné par chacun des vendeurs ou le cas échéant par leur avocat.

### **Délibération**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.324-1 et suivants, R.324-1 et suivants ;

Vu les statuts de l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Alsace en date du 22/12/2023;

Vu le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace en date du 7 février 2024, portant notamment sur les modalités de portage foncier, les modalités financières, les modalités de rachat des biens acquis par l'EPF pour le compte de ses membres au terme d'une période de portage ;

Vu la sollicitation adressée par la Commune de Steige à l'EPF d'Alsace le 9 avril 2022 ;

Vu les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace du 15 décembre 2021 et du 13 décembre 2023, portant sur un avis de principe favorable pour l'acquisition de l'ensemble immobilier exploité par le GCSMS ;

Vu l'avis des Domaines rendu le 2 mai 2023 sous le numéro 2023-67477-24441, annulant et remplaçant l'avis rendu le 8 septembre 2022 sous le numéro 2021-67355-44819 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux de la Commune de Steige en date du 13 février 2024, de la commune de Oermingen en date du 13 février 2024 et de la commune de Mackwiller en date du 20 février 2024, sollicitant l'EPF pour acquérir l'ensemble immobilier exploité par le GCSMS ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du GCSMS du 25 mars 2024 adoptant les principes définis par le montage transactionnel proposé par l'EPF d'Alsace ;

Vu le projet de protocole transactionnel prévu entre l'ensemble des propriétaires des 4 villas exploitées par le GCSMS, l'EPF d'Alsace et le GCSMS ;

Vu le projet de convention de portage transmis par l'EPF d'Alsace ;

Considérant le résultat des négociations menées par l'EPF d'Alsace auprès des différents propriétaires de l'ensemble immobilier exploité par le GCSMS, ainsi que le programme d'acquisition définitif aboutissant à un prix d'acquisition global de 4 232 700 € ;

Considérant que la mise en œuvre du programme d'acquisition proposé suppose un engagement ferme et définitif de rachat de la parcelle cadastrée section 2, n°266, d'une superficie totale de 35,71 ares au prix de 1 167 000 € par la commune de Steige en cas de défaut du GCSMS au terme d'un portage de 10 ans par l'EPF d'Alsace ;

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

- DEMANDE à l'EPF d'Alsace d'acquérir et de porter le bien situé 3 rue des Fontaines à STEIGE, parcelle cadastrée section 2, n°266, d'une superficie totale de 35,71 ares, consistant en un terrain surbâti d'une villa d'accueil comprenant plusieurs appartements, et d'une dépendance en limite de propriété au prix global de 1 167 000 € hors frais ;
- DEMANDE au GCSMS « L'accueil familial du Bas-Rhin » de procéder, pour le compte de la Commune de Steige, au rachat du bien susmentionné au terme d'un portage de 10 ans par l'EPF d'Alsace ;

- S'ENGAGE auprès de l'EPF d'Alsace à procéder au rachat, sans condition, de la Villa de STEIGE au prix de 1 167 000 €, hors frais d'acquisition, en cas de défaillance du GCSMS pendant ou au terme du portage sollicité ;
- DONNE à Madame le Maire, tous les pouvoirs pour assurer l'exécution de la présente délibération et l'autorise à signer tous les documents s'y rapportant dont la convention de portage proposée par l'EPF d'Alsace.

### **3) Terrain à vendre à côté du Presbytère**

Le terrain n'ayant pas trouvé preneur, à ce jour, le conseil municipal décide de mettre la vente en attente.

### **4) Arpentage ancien passage chez Michel LIROT**

Par délibération du 12 décembre 2022, le conseil municipal avait décidé la vente du passage le long de la propriété de Michel LIROT. Le prix de vente est fixé à 2000 euros. Il y a lieu de créer la parcelle à vendre par le biais d'un arpentage.

Celui-ci est confié au cabinet 1.6 pour un montant de 913.80 euros TTC, le conseil approuve à l'unanimité et autorise Madame le Maire à signer tous les documents y afférents.

### **5) Placards d'affichage de la mairie**

Le remplacement des 2 placards d'affichage situés sous le porche de la mairie, est nécessaire. Le conseil municipal approuve le devis de Bruno WERVER pour un montant global de 1552.80 euros TTC.

Les anciens placards seront disposés dans le village, pour une plus large diffusion des informations.

### **6) Subventions du Conseil de Fabrique et de l'Amicale des Pompiers**

Le Conseil de Fabrique de l'Eglise avait lancé une quête en faveur de la réfection de l'étanchéité du toit de l'église et la réfection des cloches et de l'horloge.

Les habitants ont contribué à hauteur de 5 567.00 euros.

L'Amicale des Pompiers s'est également mobilisée pour verser la somme de 7 039.80 €.

Le conseil municipal accepte ces dons, à l'unanimité et remercie ces 2 associations, ainsi que les habitants du village pour leur générosité.

Ces sommes seront consacrées aux travaux urgents à mener sur l'église.

### **7) Subvention activité de l'école**

Madame le Maire informe le conseil municipal que l'école intercommunale du Honcourt participe à un projet « cirque » du 24 février au 14 mars 2025. C'est le Sivu qui participera au financement du projet.

## **8) Divers : Fête des aînés 2025, zone 30...**

L'ancien local pain est désormais transformé en salle de réunion, les associations pourront en disposer pour leurs réunions, rencontres, AG etc... en s'adressant au secrétariat de la mairie. Le local ne devra pas être destiné à accueillir des ventes ou des manifestations à but lucratif. Les occupants veilleront à laisser les lieux en bon état de propreté.

Fête des aînés steigeois : la fête aura lieu le samedi 11 janvier, il y a lieu de réfléchir à l'animation et au repas.

Une soirée de bienvenue sera organisée à l'attention des nouveaux habitants de Steige, le vendredi 17 janvier 2025 à l'EAR. Une présentation des associations sera proposée.

Les points suivants ont été abordés :

- Réflexion sur la mise en place d'une zone 30,
- Matérialisation d'un cheminement piétons / vélos au niveau de la Grand'Rue dans le quartier de Gass,
- Fin des travaux de réfection de l'écoulement d'eau près du 88 Grand'Rue,
- Revoir le mode de fonctionnement sur le fauchage dans le village pour libérer du temps pour l'entretien des chemins,
- Entretien des chemins et rigoles : priorités à fixer par la commission des chemins,
- Faire tailler la haie à côté du cimetière,
- Chariot des pompiers.

Dates à retenir :

- Commission chemins, le samedi 12 octobre à 9 h à la mairie,
- Commission communication, le mardi 15 octobre à 20 h à la mairie, en vue de préparer le Steige Infos de début d'année 2025,
- Mise en place du sapin de Noël et des décorations, le samedi 30 novembre, à 8 h 30,
- Marché de Noël, le samedi 14 décembre, à l'espace d'animation rural, organisé par l'association des parents d'élèves de l'école du Honcourt,

Lu, approuvé et signé. Suivent les signatures de tous les conseillers présents.

Steige le 8 octobre 2024

Madame le Maire  
Monique HOULNÉ

Secrétaire de séance  
Fabrice WEISSBECK