

Service instructeur
Direction des Opérations
Foncières et Immobilières

N° 8^e/74-06

Service consulté
Direction des Affaires Juridiques

REÇU A LA PRÉFECTURE

12 SEP. 2006

**B024 – REGROUPEMENT DES SERVICES DEPARTEMENTAUX
SUR UN SEUL SITE A COLMAR**

Résumé : Dans le cadre du projet d'extension de l'Hôtel du Département, permettant le regroupement de l'ensemble des services départementaux sur un seul site à COLMAR, l'opportunité se présente d'acquérir à l'amiable un ensemble immobilier de plus de 75 ares, moyennant une dépense globale de 1 381 700 €.

Dans sa séance en date du 24 juin 2005, l'Assemblée Départementale a décidé la construction d'un immeuble neuf pour assurer le regroupement des services départementaux sur des terrains situés au nord de l'Hôtel du Département actuel.

Après une concertation avec la Ville de COLMAR, il s'avère aujourd'hui que le plan local d'urbanisme, arrêté par le Conseil Municipal de COLMAR en date du 3 juillet 2006, a retenu un emplacement réservé n° 32 d'une contenance totale de 125 ares environ.

Trois propriétaires, à savoir : la Ville de COLMAR, les consorts REICH et les consorts KRESS sont concernés dans le périmètre de cet emplacement réservé. L'un d'entre eux, les consorts KRESS, propriétaires d'un ensemble immobilier de 75 a 27 ca, seraient disposés à céder à l'amiable les terrains et les bâtiments constituant ce domaine.

Consulté à cet effet, le Service des Domaines a fixé l'ensemble des indemnités pouvant être accordées aux intéressés comme suit :

Valeur de la propriété de Monsieur KRESS François

Section VW n° 106/12 avec 36 a 49 ca, comprenant une maison d'habitation, des bâtiments accessoires, une serre, jardin d'agrément, une piscine non enterrée : 340 000 €.

Propriété de Madame Veuve KRESS Emile

Section VW n° 16 et 105/29 avec 23 a 29 ca, terre : 3 500 € l'are, soit 81 515 €.

Indivision KRESS Emile

Section VW n° 107/12 avec 15 a 49 ca, terre : 3 500 € l'are, soit 54 215 €.

Monsieur KRESS revendique en outre l'inclusion dans le compromis de vente des conditions particulières :

- 1) Obtention du relogement dans une maison de retraite de Madame Veuve KRESS Hélène ; cette dernière devant prendre en charge le paiement des prestations correspondantes.
- 2) Le maintien de Madame KRESS dans son logement jusqu'à la date de démolition de la propriété.
- 3) D'inclure dans l'acte de vente, une clause stipulant la présence de dieldrine dans le sol des terrains cédés et à la renonciation d'engager par le Département, une quelconque procédure contentieuse à l'encontre des conjoints KRESS.

Il faut noter que ces valeurs et notamment celle relative aux terrains nus, ont été arrêtées sur la base d'un classement en zone NA du Plan d'Occupation des Sols de COLMAR actuellement en vigueur.

En sus, le Domaine n'a, à juste titre, accordé aucune indemnité accessoire, notamment le emploi au taux de 15 %, frais de déménagement, indemnité pour trouble de jouissance, du fait que l'opération n'est pas à ce jour déclarée d'utilité publique.

Sachant par ailleurs que les terrains en question seront inscrits ultérieurement en zone constructible à l'issue de l'approbation du PLU de COLMAR en cours d'élaboration, les intéressés pourront dès lors prétendre à percevoir un prix basé sur la valeur actuelle d'un terrain à bâtir.

Monsieur KRESS François représentant l'indivision KRESS, a fait savoir qu'il était disposé à vendre ce domaine à l'amiable au Département, dans des délais rapprochés et sous réserve que la valeur des terrains soit basée sur le prix d'un terrain à bâtir, à savoir : 925 350 € pour sa propriété propre, constituée par une maison d'habitation, des bâtiments accessoires, une piscine non enterrée, une serre, un jardin d'agrément, le tout possédant une superficie de 36 a 49 ca.

Pour les autres terrains, il demande une indemnité de 15 000 €, soit pour une superficie de 38 a 78 ca, un prix de 581 700 €.

A l'issue des discussions menées avec l'intéressé, celui-ci a laissé entendre qu'il était disposé, lui et les conjoints KRESS, à signer un compromis de vente sur les bases suivantes :

- Propriété KRESS François : 800 000 €
- Indivision KRESS : 581 700 €
- Prise en compte des conditions particulières susvisées.

Cette proposition semble être acceptable pour les motifs suivants :

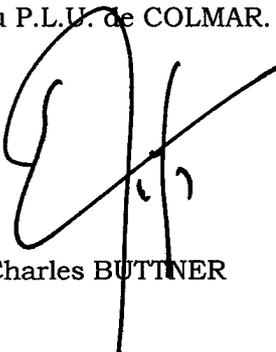
1. Le prix de 15 000 € l'are réclamé par l'intéressé est conforme au marché immobilier de COLMAR pour des terrains constructibles.
2. En ce qui concerne la propriété de Monsieur François KRESS implantée sur un terrain de 36 a 49 ca, on peut admettre, eu égard à sa configuration et à l'implantation de la maison d'habitation, la création de deux terrains à bâtir d'une superficie de 26 a 49 ca soit sur la base d'une valeur de 15 000 € l'are, un prix de 397 350 € arrondis à 400 000 €.

Le prix de 340 000 € retenu par le Domaine pour la maison d'habitation, les bâtiments accessoires, la piscine et la serre, peut être considéré comme un minimum.

En ajoutant à cette valeur les indemnités accessoires dues en cas de déclaration d'utilité publique du projet (remploi, frais de déménagement, trouble de jouissance), on atteindra facilement une valeur de 400 000 €, soit un total pour cette propriété (bâtiment et terrains à bâtir) de 800 000 €.

En conclusion, je vous propose d'acquérir la totalité des immeubles formant le domaine KRESS, moyennant une indemnité totale s'élevant à 1 381 700 € et dont le détail des indemnités figure au tableau des terrains à acquérir annexé aux présentes. Il est entendu que la concrétisation de cette transaction immobilière est subordonnée en tout état de cause à l'inscription définitive de l'emplacement réservé n° 32 au P.L.U. de COLMAR.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

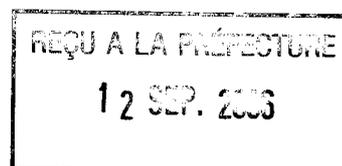


TABLEAU DES TERRAINS A ACQUERIR DANS LE CADRE DE L'EXTENSION DE L'HOTEL DU DEPARTEMENT

Section	Désignation de la parcelle suivant procès-verbal d'arpentage				Surface à acquérir en ares	Prix de l'are	Valeur de la parcelle en €	Montant total en €
	N° de la parcelle	Contenance en ares	Nature de la parcelle	Lieu dit				
PROPRIETE KRESS								
VW	106/12	25,45	Jardin, sol	Avenue d'Alsace n° 86	KRESS François	25,45	Maison et bâtiments accessoires, y compris 10 ares de terrains d'assiette : 400 000 €	800 000 €
VW		7,71	Maison et bâtiments accessoires	"	"	7,71	397 350 € arrondis à 400 000 €	
VW		3,33	Jardin	"	"	<u>3,33</u> 36,49		
VW	16	6,89	Jardin	Rue des Roses	KRESS Emilie, sa veuve Hélène née STEINLE	6,89	349 350 €	349 350 €
VW	105/29	16,40	Jardin	Avenue d'Alsace	"	<u>16,40</u> 23,29		
VW	107/12	15,49	Jardin	Rue des Roses	KRESS Emilie, les héritiers	15,49	232 350 €	232 350 €
					Total	75,27	Total	1 381 700 €
PROPRIETE REICH								
VW	11	3,03	Jardin	Avenue d'Alsace	REICH Patrick et son épouse Marie Anne Sylvie née LUTZ	3,03	45 450 €	45 450 €
VW	10	28,98 1,08	Jardin sol	Rue des Roses	REICH Jean et son épouse Mariette née EDELMANN	28,98 1,08	450 900 € Indemnité pour perte de revenus, trouble de jouissance et cessation d'activité partielle : 70 000 €	576 100 €
					Total	30,06	Total	621 550 €

VILLE DE COLMAR

VV	73/42	7,31	Jardin Sol, pavillon	Rue des Roses	Ville de COLMAR	7,31			10 ares affectés aux constructions 115 000 €	115 000 €
VV	76/43	18,90	Sol, maisons, bâtiments accessoires et jardin	Rue des Roses	Idem	18,90				
VV	13	7,85	Jardin	Rue des Roses	Idem	7,85				
VV	14	7,76	Jardin	Rue des Roses	Idem	7,76	15 000 € pour 30 ares environ		450 000 €	450 000 €
VV	15	3,45	Jardin	Rue des Roses	Idem	3,45				
VV	17	13,44 8,00	Jardin Sol, maison et bâtiments accessoires	17, rue des Roses	Idem	13,44 8,00				
VV	104/29	4,08	pré	Avenue d'Alsace	Idem	<u>4,08</u> 70,79				
Total						70,79			Total	565 000 €
Total général						176,12			Total général	2 568 250 €