

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 8 février 2008

Service instructeur

Direction du Patrimoine Départemental
et du Droit des Sols

N° 2008-2-3-7

Service consulté

Direction des Routes et des Transports

**DEVIATION SUD DE MUNSTER
BO51 - Acquisition de terrains de voirie**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'approuver l'acquisition anticipée d'une propriété bâtie située dans l'emprise de la Déviation Sud de MUNSTER, moyennant le versement d'une indemnité totale de 327 000 €.

Le Département du Haut-Rhin a été saisi par les époux JAEGLIN Claude, d'une demande d'acquisition de leur propriété cadastrée à MUNSTER sous section 16 n°180/126 lieudit "Chemin du Fesseneck n°8" avec 5 a 94 ca et section 16 n° 201/127 lieudit "Fesseneck" avec 5 a 16 ca, supportant un immeuble d'habitation situé sur le tracé de la future Déviation Sud de MUNSTER.

Consulté à cet effet, le Directeur des Services Fiscaux a, aux termes d'un avis domanial en date du 13 septembre 2007, fixé le montant de l'indemnité revenant aux susnommés, comme suit :

- 307 000 € (dont 250 000 € pour la maison ainsi que le terrain intégré de 5 a 94 ca et 57 000 € pour le terrain à bâtir de 5 a 16 ca qui y est annexé). La superficie développée pondérée hors œuvre (S.D.P.H.O.) est de 202 m² pour un immeuble d'habitation, sur cave élevée de deux niveaux et combles. La maison est dans un très bon état général suite à d'importantes réfections en 2002 (chauffage, peintures, revêtements de sols et sanitaires).

Un terrain engazonné et très bien entretenu de 5 a 16 ca jouxte la maison d'habitation. Il comporte également des plantations d'ornement et des arbres fruitiers mais constitue en fait un terrain à bâtir.

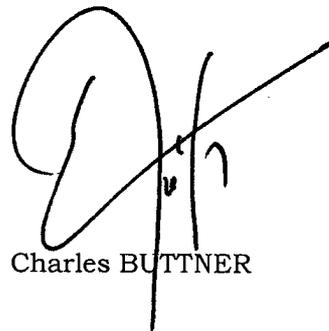
Ce montant, porté à la connaissance des époux JAEGLIN, n'a pas recueilli leur accord.

A titre de solution de compromis, une acquisition à l'amiable est possible au prix de 327 000 €, étant rappelé que dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, les susnommés se verraient allouer d'office une indemnité de emploi au taux de 20 % jusqu'à 5 000 €, 15 % jusqu'à 15 000 € et 10 % au-delà de ce montant et d'autres indemnités accessoires (frais de déménagement).

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- De décider de ne pas suivre l'avis du Directeur des Services Fiscaux.
- D'autoriser l'acquisition de la propriété JAEGLIN au prix de 327 000 € ;
- De préciser que la dépense correspondante sera imputée au programme B051, chapitre 21 nature 2151 fonction 621 enveloppe 101423 du budget départemental 2008.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



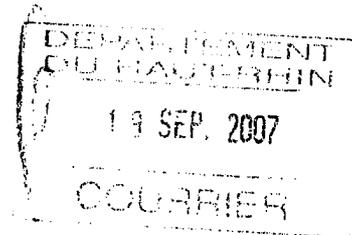
Charles BUTTNER

AVIS DU DOMAINE
(Valeur vénale)
(Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 ou décret
n° 86-455 du 14 mars 1986)

N° 7300

Mod. A

Sur votre fiche
Enquêteur : Louis RUHLMANN Téléphone : 03 89 24 81 11
Courriel : tgdomaine068@cp.finances.gouv.fr



Réf. : 07-226V0916

**ACQUISITION
AMIABLE**

1. **Service consultant** : Conseil Général du Haut Rhin
2. **Date de la consultation** : Lettre du 19 Juillet 2007, reçue le 24 Juillet 2007
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : Estimation d'un immeuble bâti situé dans l'emprise de la déviation Sud de Munster
4. **Propriétaire présumé** : Les époux JAEGLIN, y demeurant
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Commune de MUNSTER

Section 16 N° 180/126 Chemin du Feseneck avec 5,94 a sol, maison
Section 16 N° 201/27 Feseneck avec 5,16 a pré

Pavillon construit en 1930 R'd ch sur sous sol + 2 + combles
Surface au sol hors garage et terrasse : 77 m²
SDPHO totale : 202 m²
Toiture à 4 pans, couverture remaniée bonne, ainsi que la zinguerie
Ravalement récent ; peinture en très bon état
Volets et fenêtres récents PVC
Garage extérieur adjacent
Terrasse 35 m²
Clôture fer bon état et hêtres en haie bien entretenus
Terrain d'agrément engazonné et complanté de divers arbres adultes, ornement et fruitiers
Au sous sol : pièces de rangement sol en béton, garage attenant et communiquant avec la maison pour accéder au R d ch
Escalier en hêtre pour accéder aux étages

R d ch : Entrée, cuisine, salon-salle à manger, cabinet toilette avec lavabo et wc récents
Sol en carrelage clair posé en diagonale, sauf dans le salon où il y a du parquet clair

1^{er} : 3 chambres avec parquet et moquette, salle de bains avec baignoire, lavabo, douche et wc ; sol carrelé

Combles : non aménagés, éclairé par des lucarnes ; conduits de cheminée

Chauffage central et eau chaude par chaudière mixte De Dietrich de 2006

SDPHO totale : 202 m²

Très bon état général, car réfections récentes en 2002, suite à acquisition en 1997

Terrain d'agrément (parcelle indépendante) adjacent : estimation comme terrain à bâtir nu et libre, cadre de verdure proche du centre ville

5a. **Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers** : Zone UC du POS, présence de tous les réseaux

6. **Origine de propriété** : ancienne.

7. **Situation locative** : Occupé par le propriétaire

9. **DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE :**

Maison terrain de 5,94a intégré :	250 000 €
Terrain à bâtir : 5,16a :	<u>57 000 €</u>
TOTAL	307 000 €

10. **Observations particulières :**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

A COLMAR, le 13 Septembre 2007

*P/Le Trésorier Payeur Général,
et par délégation,*



André GASCHE
Inspecteur Principal