

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 7 mars 2008

Service instructeur

Direction du Patrimoine Départemental
et du Droit des Sols

N° 2008-33-13

Service consulté

Direction des Routes
Et des Transports

**B051 - ACQUISITION D'UN TERRAIN POUR IMPLANTER L'ANCIEN PARC
DEPARTEMENTAL DE L'EQUIPEMENT DE MULHOUSE ET CONSTITUER UNE
RESERVE FONCIERE SUR LE BAN DE LA COMMUNE DE BERRWILLER**

Résumé : Le présent rapport a pour objet l'acquisition d'un terrain d'une superficie de 3 ha 06 a 02 ca pour permettre l'implantation du Parc Départemental de l'Equipement de MULHOUSE et la constitution d'une réserve foncière sur le ban de la commune de BERRWILLER. Cette opération immobilière pourrait se réaliser moyennant un prix total de 1 171 000 €.

Le Département du Haut-Rhin a acquis auprès de la S.C.I. « Carreau de BERRWILLER » par acte de vente du 24 novembre 2006, un terrain de 2 hectares à BERRWILLER, détaché d'une parcelle de 5 ha 06 a 02 ca, pour permettre le regroupement de diverses unités techniques départementales (Parc d'Intervention Matériel de MULHOUSE, Centres Routiers de SOULTZ et d'UFFHOLTZ).

Par courrier du 18 juillet 2007, le Département du Haut-Rhin a fait savoir à cette Société représentée par M. Jacques MARTINKEN qu'il serait intéressé par l'acquisition d'une surface complémentaire de 1,5 ha afin d'implanter l'ancien Parc Départemental de l'Equipement de MULHOUSE.

Aux termes d'une lettre du 6 août 2007, M. MARTINKEN a confirmé qu'il restait effectivement une parcelle de 1,5 ha disponible sur le site.

1- Proposition de départ

Le Département du Haut-Rhin a proposé à M. MARTINKEN d'acquérir cette surface complémentaire de 1,5 ha au prix payé initialement, savoir 3 750 € l'are, soit la somme totale de : 150 ares x 3 750 € l'are = 562 500 €.

Il est précisé que l'avis du Domaine délivré le 22 juin 2006 avait fixé la valeur vénale de ce terrain à 2 800 € l'are, sachant que le prix souhaité au départ par la Société était de 4 350 € l'are.

De son côté, M. MARTINKEN privilégiait au départ la location. Il a ainsi proposé un bail locatif sur un terrain nu de 10 ans moyennant un loyer annuel HT de 84 375 €.

En outre, était incluse dans ce bail, une promesse de vente, étant entendu que seuls 20 % des loyers payés pouvaient être déduits du prix de vente soit le détail suivant :

Loyers payés pendant 10 ans : 100 912,50 € TTC x 10 avec la TVA à 19,6 %	=	1 009 125,00 €
Déduction 20 % : 1 009 125 € X 20 %	=	201 825,00 €
Prix de vente : 150 ares X 3 750 € l'are = 562 500 € - 201 825 €	=	360 675,00 €
Prix total payé = 1 009 125 € + 360 675 €	=	1 369 800,00 €

La solution de la location ne semble toutefois pas satisfaisante pour notre collectivité pour plusieurs raisons :

- elle est exorbitante au niveau financier, étant précisé qu'un réajustement automatique du loyer est prévu chaque année ;
- la totalité des loyers n'est pas déduite du prix de vente final ;
- la Société MARTINKEN ayant actuellement des difficultés financières, il est nécessaire que le Département du Haut-Rhin ait la garantie d'acquiescer au final ce terrain même en cas de liquidation de la Société ;
- le bail s'apparente à un bail commercial alors que notre collectivité n'est bien évidemment pas inscrite au registre du Commerce et des Sociétés.

2- Solution retenue

Après discussion, la S.C.I. « Carreau de BERRWILLER » a proposé de céder la totalité de la surface restante sur le site soit 3 ha 06 a 02 ca, au prix de 3 827 € l'are correspondant au prix initial de 3 750 € l'are indexé sur le dernier indice INSEE du coût de la construction paru au jour des négociations, savoir celui du 2^{ème} trimestre 2007 (3 750 € x 1435 : 1406).

Il convient de noter qu'une première proposition avait été présentée sur la base de 3 947 € l'are avec comme indice de référence celui du 4^{ème} trimestre 2007 dans la mesure où l'indice connu au moment de la vente initiale était celui du 4^{ème} trimestre 2005. Cependant, l'indice utilisé 1480 était une prévision car il ne paraîtra qu'en avril 2008. Il n'était donc pas possible de le prendre comme base d'indexation.

Sur la base du prix proposé de 3 827 €, la fin de la viabilisation de la parcelle est à la charge du Département du Haut-Rhin, étant précisé que la Société a réalisé les travaux les plus importants à savoir le fonçage de la R.D. 83 pour permettre le passage des réseaux.

Le prix de vente serait donc de : 3 827 € l'are x 306,02 ares = 1 171 138,54 € à comparer à la somme de 1 369 800 € qui serait demandée pour une simple location sur 10 ans d'un terrain de 1,5 ha.

Une nouvelle évaluation de ce terrain a été établie le 18 janvier 2008 par France Domaine. La valeur du terrain a été fixée à 3 827 € l'are, soit pour 306,02 ares, la somme de 1 171 138,54 € arrondie à 1 171 000 €.

S'agissant de la surface complémentaire à acquérir par rapport au projet initial, soit 1 ha 56 a 02 ca, elle sera utilisée à titre de réserve foncière et permettra le regroupement ultérieur d'autres services départementaux sur ce site très bien desservi.

A partir de ces éléments, l'acquisition de ce terrain semble être une réelle opportunité.

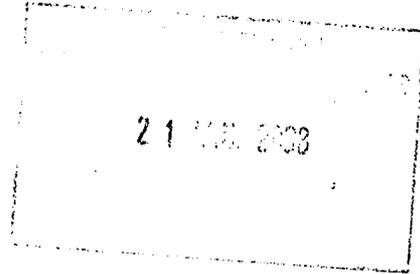
Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- d'autoriser l'acquisition auprès de la S.C.I. « Carreau de BERRWILLER », du terrain cadastré à BERRWILLER Section 17 n° 65/2 avec 3 ha 06 a 02 ca pour implanter l'ancien Parc Départemental de l'Équipement de MULHOUSE et constituer une réserve foncière ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer l'acte de vente à intervenir qui sera établi en la forme administrative à la diligence des services départementaux ;
- de préciser que la dépense correspondante d'un montant de 1 171 000 € sera imputée au programme B051, chapitre 21, nature 2111, fonction 621, enveloppe 99671 du Budget Départemental 2008.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by 'H' and 'T' with a long horizontal stroke extending to the right.

Charles HUTTNER




TRÉSOR PUBLIC

TRESORERIE GENERALE DU HAUT-RHIN



Cité administrative Bât J - 3, rue Fleischhauer
68026 COLMAR CEDEX

Réception sur rendez-vous

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

Pour nous joindre :

Enquêteur : JUNG Marc Inspecteur
Téléphone : 03 89 24 81 12
Télécopie : 03 89 24 81 48
Courriel : tgdomaine068@cp.finances.gouv.fr

Réf. : 2007-032V1659

**ACQUISITION
AMIABLE**

1. **Service consultant** : Conseil Général de Haut-Rhin – Direction du Patrimoine
100 avenue d'Alsace – BP 20351
68006 COLMAR Cedex
2. **Date de la consultation** : Lettre du 20 décembre reçue le 28 décembre 2007
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : Projet d'acquisition d'un terrain
4. **Propriétaire présumé** : S.C.I. Carreau de Berrwiller
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune de BERRWILLER

Section 17 n°65/2 6 – NIEDERWALD – 306,02 ares

Parcelle plate, sensiblement rectangulaire

- 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 Uac réservée aux activités économiques, à l'exclusion des commerces
6. **Origine de propriété** : ancienne.
7. **Situation locative** : /

9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE :

3 827 € l'are – soit pour 306,02 ares : 1 171 138 € arrondi à **1 171 000 €**.

11. Réalisation d'accords amiables : /

12. 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 de 1 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.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des Trésoreries Générales territorialement compétentes de la Direction Générale de la Comptabilité Publique.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

Pièces jointes :

A COLMAR, le **18 JANVIER 2008**

*P/Le Trésorier-Payeur Général,
et par délégation,
Le Chef des Services du Trésor Public*



Jean-Marie ZIMMERMANN.