

Service instructeur
Direction du Patrimoine Départemental
et du Droit des Sols

N° 2008-3-5-3

Service consulté
Direction des Affaires Juridiques
Direction des Finances

VENTE DE LOCAUX RUE DE LA 5ème DIVISION BLINDEE A COLMAR

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'autoriser la vente par adjudication volontaire de locaux départementaux sis 4 rue de la 5ème Division Blindée à COLMAR, moyennant une mise à prix de 140 000 €.

Par acte administratif du 14 avril 1986, le Département a acquis des locaux à COLMAR, 4, rue de la 5ème Division Blindée, anciennement affectés à la Paierie Départementale.

Situation géographique

4, rue de la 5ème Division Blindée à COLMAR, cadastré sous la section VA n° 8, lots n° 9, 10 et 57.

Les locaux sont situés dans un immeuble collectif proche du centre ville de COLMAR et de la Cité Administrative. Un parking public se trouve à proximité.

Description des lieux

- ✓ lots 9 et 10, au 3ème étage du bâtiment, 12 bureaux, 2 wc, 1 débarras
- ✓ lot 57, au sous-sol : une cave

Le tout d'une superficie utile d'environ 236 m²

Le coût annuel des charges de copropriété s'élève à 7 500 € en moyenne.

Avant son départ, la Paierie Départementale versait un loyer annuel de 11 866,76 € et remboursait les charges locatives au vu du décompte annuel établi par le syndic.

Ces locaux climatisés sont en état d'entretien médiocre, et des travaux seraient à prévoir avant réutilisation (au minimum sols, peintures, éclairage, faux-plafond) dont l'ampleur, et donc le coût, seraient fonction de l'utilisation future des lieux.

En outre, la configuration de l'entrée de l'immeuble ainsi que l'exiguïté de l'ascenseur existant rendent impossible l'accès de ces locaux aux personnes à mobilité réduite.

Ces locaux avaient été conservés pour servir de bureaux tampons dans le cadre de la décentralisation, mais n'ont pas été utilisés ; ils sont vacants depuis le déménagement de la Paierie en 2004.

En l'absence de tout projet de réoccupation, la décision a été prise, en Commission Permanente du 8 décembre 2006, de mettre en vente l'immeuble par adjudication volontaire.

Une estimation du Service des Domaines du 7 novembre 2006 a évalué la valeur vénale de l'immeuble à 244 000 € et indiqué, qu'en cas d'adjudication, la mise à prix pourrait se faire à 200 000 €.

La procédure d'aliénation par adjudication volontaire a été confiée à l'Etude KNITTEL-GEISMAR, Notaires Associés à COLMAR. Elle s'est déroulée le 6 novembre 2007. Or, aucun acquéreur ne s'est présenté. La procédure est donc infructueuse.

Le Département n'ayant toujours pas d'affectation à donner à ces locaux, et avec votre accord, une nouvelle procédure d'aliénation par adjudication volontaire pourrait être lancée et confiée à cette même Etude, étant précisé que les frais seront pris en charge par l'acquéreur (droits de timbre et d'enregistrement, honoraires du notaire et frais de publicité de l'adjudication).

Pour avoir une chance de réussite lors de la prochaine adjudication, l'Etude propose de fixer la nouvelle mise à prix à 120 000 € sachant que s'il y a plusieurs acquéreurs les enchères monteront toutes seules.

En effet, pour déterminer cette mise à prix diminuée, le cabinet a consulté deux agences immobilières de COLMAR qui ont estimé que ce lieu est très difficile à vendre pour les motifs suivants :

- les locaux sont entièrement à refaire,
- le chauffage, par air pulsé, ne paraît ni fonctionnel, ni efficace et devra être remplacé,
- l'immeuble 4-6, rue de la 5^{ème} Division Blindée est triste et n'incite pas une profession libérale à s'y installer.

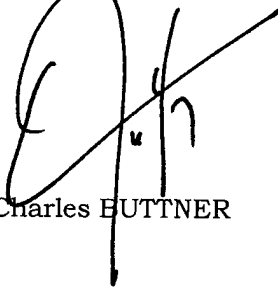
Consulté à cet effet, France Domaine a émis un avis différent en proposant une mise à prix à 160 000 €, basée sur des prix de vente d'appartements pratiqués en 2006 dans l'immeuble de la 5^{ème} Division Blindée.

Ainsi, au vu de ce qui précède, la mise à prix pourrait être fixée à un montant intermédiaire, à savoir 140 000 €.

En conclusion, je vous propose :

- ❖ de décider la vente des lots 9, 10 et 57 de l'immeuble sis 4 rue de la 5^{ème} Division Blindée à COLMAR, sous la forme d'une mise en adjudication volontaire ;
- ❖ de s'écarter de manière relative de l'avis de France Domaine et de fixer la mise à prix à 140 000 €.
- ❖ de confier cette procédure d'aliénation par adjudication volontaire à l'Etude KNITTEL-GEISMAR, Notaires Associés à COLMAR, et de préciser que les frais seront pris en charge par l'acquéreur (droits de timbre et d'enregistrement, honoraires du notaire et frais de publicité de l'adjudication) ;
- ❖ de préciser que la recette correspondante sera recouvrée au chapitre 77 nature 775 fonction 0202, enveloppe 18417 du budget départemental 2008.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES SERVICES FISCAUX
DU HAUT-RHIN
DIVISION II – STRATEGIE ET COMMUNICATION
CITE ADMINISTRATIVE LEON MACKER - BAT. B
3. RUE FLEISCHHAUER - 68026 COLMAR CEDEX

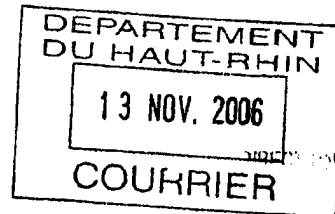
DOMAINE
—————
CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES
SUR LA VALEUR VENALE
—————

N° 7307
—————

Mod. V

Réf. : E 8403/2006-066V/1503

Enquêtrice :
Danielle DRYJE, Contrôleuse principale
Tél. 03.89.24.86.07.
Fax : 03.89.24.81.48.
Mél. Bdom.colmar@dgi.finances.gouv.fr



DIRECTION DES OPERATIONS FONCIERES
ET IMMOBILIERES
[Signature]

**VENTE
AMIABLE**

1. **Service consultant** : Conseil Général du Haut-Rhin – Hôtel du Département
Direction des Opérations Foncières et Immobilières
100 av. d'Alsace – BP 20351 – 68006 Colmar Cedex
2. **Date de la consultation** : le 26/10/2006 – réf. Mme Hirtz
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : Projet de cession de locaux professionnels
4. **Propriétaire présumé** : Département
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Commune de COLMAR

N° 4 et 6 rue de la 5^{ème} Divison Blindée

Section VA n° 8

Les locaux, précédemment occupés par la Paierie Départementale, occupent une grande partie (3/4) du 3^{ème} étage d'un immeuble à 8 niveaux construit en 1960 près d'un carrefour très fréquenté.

D'une superficie totale de 244 m², ils sont composés de différents bureaux répartis de part et d'autre d'un long couloir ainsi que de sanitaires (1 lavabo + 1 wc) à chaque extrémité.
Une cave à claire-voie de 5 m² (sol béton) serait rattachée aux locaux .

**5a. Utilisation actuelle - Environnement - Autres éléments de plus-value ou de moins-value -
Appréciation d'ensemble :**

Immeuble en état correct d'entretien extérieur et intérieur.
Ascenseur jusqu'au sous-sol, mais pas d'accès handicapé.
Locaux accessibles par 2 cages d'escalier (n°4 et 6).
Fenêtres avec double vitrage pvc et stores extérieurs – Chauffage par air pulsé (chaud et froid)
Câblage téléphonique et informatique sous gaines –
Faux plafonds avec éclairage incorporé – Anciens placards muraux –
Décoration intérieure à refaire entièrement (sols et murs)

7. **Situation locative existante :** Locaux vacants depuis 2 ans.

9. **DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE : 244 000 €**

En cas d'adjudication, la mise à prix pourrait se faire à 200 000 €

Remarque : la présente évaluation est effectuée en fonction des données du marché, sans tenir compte des coûts que pourrait éventuellement générer l'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents relatifs à l'amiante ou de tous autres frais éventuels liés à la pollution du site.

13. 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 2 ans.

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 directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Impôts.

A Colmar, le 7/11/2006

*P/Le Directeur des Services fiscaux,
et par délégation,*



*Danielle DRYJE,
Contrôleuse principale.*

TRESOR PUBLIC

TRESORERIE GENERALE DU HAUT-RHIN



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

Réception sur rendez-vous

DOMAINE

N° 7307

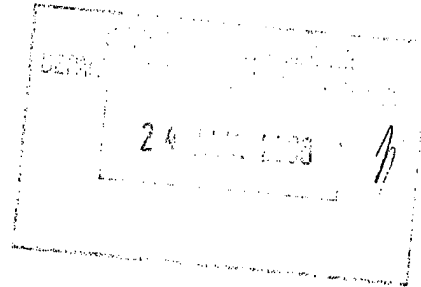
**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES
SUR LA VALEUR VENALE**

Mod. V

Pour nous joindre :

Enquêteur: Danielle DRYJE, Contrôleuse principale
Téléphone : 03.89.24.86.07
Télécopie : 03.89.24.81.48
Courriel : tgdomaine068@cp.finances.gouv.fr

Réf. : 2007-066V/1655



**VENTE
AMIABLE**

1. **Service consultant** : Conseil Général du Haut-Rhin – Hôtel du Département
Direction du Patrimoine Départemental et du Droit des Sols
100 av. d'Alsace – BP 20351 – 68006 Colmar Cedex
2. **Date de la consultation** : le 21/12/2007 reçu le 28/12/2007 – réf. Mme Schumacher
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : Projet de cession de locaux professionnels
4. **Propriétaire présumé** : Département
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Commune de COLMAR

N° 4 et 6 rue de la 5^{ème} Divison Blindée

Section VA n° 8

Propriété d'appartement sur lots 9 – 10 - 57

Les locaux, précédemment occupés par la Paierie Départementale, occupent une grande partie (3/4) du 3^{ème} étage d'un immeuble à 8 niveaux construit en 1960 près d'un carrefour très fréquenté.

D'une superficie totale de 244 m², ils sont composés de différents bureaux répartis de part et d'autre d'un long couloir ainsi que de sanitaires (1 lavabo + 1 wc) à chaque extrémité.
Une cave à claire-voie de 5 m² (sol béton) est rattachée aux locaux .

**5a. Utilisation actuelle - Environnement - Autres éléments de plus-value ou de moins-value -
Appréciation d'ensemble :**

Immeuble en état correct d'entretien extérieur et intérieur.
Ascenseur jusqu'au sous-sol mais, pas d'accès handicapé.
Locaux accessibles par 2 cages d'escalier (n°4 et 6).
Fenêtres avec double vitrage pvc et stores extérieurs – Chauffage par air pulsé (chaud et froid)
Câblage téléphonique et informatique sous gaines – Digicode -
Faux plafonds avec éclairage incorporé – Anciens placards muraux –
Décoration intérieure à refaire entièrement (sols et murs)

7. Situation locative existante : Locaux vacants depuis plus de 3 ans.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE : Valeur ramenée à 195 000 €
après abattement pour importance.
Mise à prix proposée : 160 000 €

Remarque : la présente évaluation est effectuée en fonction des données du marché, sans tenir compte des coûts que pourrait éventuellement générer l'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents relatifs à l'amiante ou de tous autres frais éventuels liés à la pollution du site.

13. 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 2 ans.

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..

A Colmar, le 22/1/2008

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

*Danielle Dryje,
Contrôleuse Principale.*