

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 23 mai 2008

Service instructeur
Service du Patrimoine
et du Droit des Sols

N° 2008-G-1-G

Service consulté

LOTISSEMENT INNOVANT A SAINTE CROIX AUX MINES

Résumé : En vue de la création d'un lotissement innovant à Sainte Croix aux Mines, une convention cadre tripartite a été établie le 23 octobre 2003 entre la commune de SAINTE CROIX AUX MINES, la SEMHA et le Département du Haut-Rhin. Le présent rapport a pour objet d'approuver la prolongation de 5 ans de la durée de cette convention, permettant ainsi la poursuite de la commercialisation des lots au coup par coup pour un montant global de 118 571,31 €. Par ailleurs, il convient également d'autoriser la cession au profit de la SEMHA des voiries et espaces verts de ce lotissement au prix de 9 800,13 €.

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire d'une parcelle de terrain sise sur le ban de la commune de SAINTE CROIX AUX MINES, d'une superficie initiale de 64,09 ares, dans le secteur de la gare de marchandises. La municipalité, souhaitant assurer une continuité dans le tissu urbain de sa commune, a sollicité en 2003 sa mise à disposition afin d'y implanter un projet d'habitat innovant à réaliser par la SEMHA dans le cadre d'une convention publique d'aménagement. Il s'agit d'un lotissement comportant 15 lots, assorti de la conception d'un modèle d'habitat : chaque lot est vendu accompagné d'un permis de construire pro forma réalisé par la SEMHA, portant sur une maison innovante à la fois en matière d'architecture et d'économie d'énergie.

La convention cadre

Dans cette optique, une convention-cadre tripartite a été signée en date du 23 octobre 2003 entre :

- la commune, maître d'ouvrage public et initiateur du projet,
- la SEMHA, conventionnaire d'aménagement et responsable de la commercialisation,
- le Département, propriétaire foncier.

Cette convention a été conclue aux conditions suivantes :

- Objet : répartir dans le temps la charge financière de l'achat de ce terrain afin de réduire son impact sur les frais financiers et en conséquence sur le bilan prévisionnel d'opération.
- Engagement de la commune : en tant que maître d'ouvrage de ce projet, elle garantit les emprunts souscrits par la SEMHA.
La commune est également tenue d'incorporer la voirie et ses dépendances dans le domaine public communal à l'issue de la convention publique d'aménagement.
Enfin, elle supporte le déficit final de l'opération, évalué à 190 000 € en 2003.

- Engagement de la SEMHA : réalisation de l'aménagement d'un lotissement comprenant la viabilisation, l'aménagement paysager, la commercialisation des lots (terrain avec permis de construire pro forma). La SEMHA s'est engagée à acquérir cette propriété auprès du Département, lot par lot, au fur et à mesure de l'attribution des lots aux futurs acquéreurs.
- Engagement du Département : Vente des lots à la SEMHA au fur et à mesure de ses besoins.
- Conditions financières : Le prix à percevoir par le Département est fixé à 137 000 € pour la totalité des 64,09 ares, soit un prix à l'are de 2 137,62 €. L'article 5 de la convention tripartite prévoyait une possibilité de révision de ce prix à compter de la troisième année de la convention, à savoir en octobre 2006. A cet effet, le service des domaines a été consulté au sujet de la valeur vénale du site, qui a été fixée par cette administration à 173 400 € en date du 22 novembre 2006 (soit avant la division de la parcelle en lots) représentant 2 705,57 € l'are. Après réflexion, compte tenu des difficultés rencontrées dans ce dossier et surtout pour ne pas alourdir le déficit prévisionnel pris en charge par la commune, l'indexation n'a pas été appliquée.
La convention cadre ne prévoit pas les conditions financières du transfert de la voirie entre le Département et la SEMHA, mais précise que la rétrocession au profit de la commune doit avoir lieu à l'Euro symbolique.

Demande de prolongation de la durée

Cette convention a été conclue pour une durée de cinq ans à compter de sa signature, soit jusqu'au 22 octobre 2008. A l'issue de cette durée, il est prévu, aux articles 7.1 et 11 de la convention, que la SEMHA achète au Département le solde des terrains non commercialisés. Or, la SEMHA a rencontré des difficultés en phase d'étude : le permis de lotir n'a été obtenu qu'en août 2005, et le premier permis de construire, portant sur une maison modèle, qu'en mai 2007. A ce jour, un seul lot a été vendu, et un compromis est en cours de signature.

Aussi cet organisme sollicite-t-il du Département la prolongation de la convention cadre tripartite pour une nouvelle durée de 5 ans.

La commune de Sainte Croix aux Mines, consultée à cet effet, confirme que l'opération a nécessité une modification du PLU dont la procédure a retardé son démarrage effectif, et fait savoir qu'elle appuie la demande de prolongation de la SEMHA.

Eu égard à ces considérations, je vous propose de réserver une suite favorable à cette demande. L'accord du Département serait formalisé par la signature d'un avenant à la convention tripartite, dont le projet vous est présenté en annexe au présent rapport.

Demande de cession de la voirie

L'article 2.2 de la convention tripartite prévoit l'incorporation au domaine public communal de SAINTE CROIX AUX MINES des voiries et dépendances du lotissement. En application de cette disposition, la SEMHA vient de faire parvenir au Département un projet d'acte de vente Département / SEMHA concernant la cession de la parcelle cadastrée section 42 n° 88/83 d'une surface de 19,91 ares (voie publique et espaces verts), au prix de 9 800,13 €, calculé de la manière suivante :

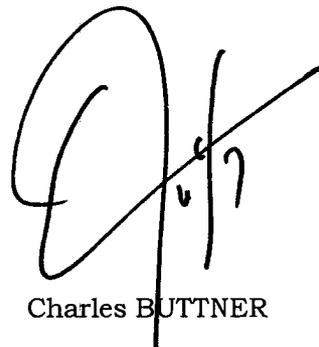
- la convention-cadre prévoit un prix d'acquisition de 137 000 € pour 64,09 ares ;
- les 15 lots à céder (dont un est déjà vendu) représentent au total 44,52 ares : prix d'acquisition de 2 857,14 € l'are soit un total de 127 199,87 € ;
- 137 000 € - 127 199,87 € = 9 800,13 €.

Ce mode de calcul est conforme aux dispositions de la convention-cadre relatives à la détermination du prix du terrain. Cependant son application nécessite de passer outre l'évaluation citée plus haut, établie par France Domaine en date du 22 novembre 2006 et valable pour une durée de deux ans. Je vous propose d'accepter cette transaction immobilière aux conditions financières proposées par la SEMHA.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver la prolongation de la convention-cadre tripartite du 23 octobre 2003, par avenant à conclure entre le Département du Haut-Rhin, la SEMHA et la commune de SAINTE CROIX AUX MINES ;
- d'autoriser la signature de cet avenant, dont le projet est annexé au présent rapport ;
- d'approuver la cession au coup par coup des 14 lots viabilisés restant à commercialiser, issus de la division de la parcelle cadastrée sous commune de Sainte Croix aux Mines section 42 n° 61/32, au prix de 2 857,14 € l'are pour une superficie totale de 41,50 ares, soit à terme un montant global de 118 571,31 € ;
- d'approuver la cession au profit de la SEMHA de la parcelle cadastrée sous section 42 n° 88/33 d'une superficie de 19,91 ares, constituant les voiries et espaces verts du lotissement,
- de passer outre l'avis du domaine du 22 novembre 2006 et d'accepter cette cession de la voirie et des espaces verts au prix de 9 800,13 €, conforme aux dispositions de la convention-cadre relatives à la détermination du prix du terrain ;
- d'autoriser le Président du Conseil Général à signer les actes translatifs de propriété établis dans le cadre de cette opération ;
- de préciser que les recettes correspondantes d'un montant total de 128 371,44 € dont 9 800,13 € pour la voirie et les espaces verts et 118 571,31 € pour l'ensemble des lots restants (qui parviendront eux au coup par coup en 14 opérations), seront imputées sur l'enveloppe 18417, chapitre 77, nature 775, fonction 0202 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

PROJET
AVENANT N° 1
À la convention-cadre tripartite
de mise en œuvre de
l'aménagement du terrain de la
gare du 23 octobre 2003

Par devant Nous soussigné, Monsieur Charles BUTTNER, Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant en sa qualité d'Officier Public, ont comparu :

1. Le Département du Haut-Rhin,
avec siège à COLMAR (68000), 100 avenue d'Alsace,
représenté par Monsieur Rémy WITH, Vice-Président du Conseil Général,
agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin en vertu des délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général en date du

dénommé ci-après « le Département »,

2. La commune de SAINTE CROIX AUX MINES,
avec siège à la mairie de Sainte Croix aux Mines
représentée par Madame Agnès HENRICHS en sa qualité de Maire de la commune de Sainte Croix aux Mines,
dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal du

dénommée ci-après « la Commune »,

3. La Société d'Economie Mixte de Haute Alsace (SEMHA),
avec siège à Colmar (68000), 1 route de Rouffach,
société anonyme d'économie mixte au capital de 762 245 Euros,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Colmar sous n° B 388 286 056 000 22,
représentée par Monsieur Philip KATZ dûment habilité à l'effet des présentes ainsi qu'il résulte de l'article 24 des statuts de ladite société.

désigné ci-après « la SEMHA » ou « l'Aménageur »,

Lesquels, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit :

Aux termes d'une convention-cadre tripartite signée entre le Département du Haut-Rhin, la Commune de Sainte-Croix-Aux-Mines et la SEMHA en date du 23 octobre 2003, les parties ont convenu des modalités de l'aménagement d'un lotissement innovant à SAINTE CROIX AUX MINES, sur un terrain propriété du Département, cadastré sous section 42 n° 61/32.

Cette convention-cadre a été conclue pour une durée de cinq années à compter de sa signature. Le présent avenant a pour objet de prolonger la convention pour une nouvelle durée de 5 ans.

Article 1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7.1 DE LA CONVENTION

A compter de la signature du présent avenant, le second paragraphe de l'article « 7.1 - Modalités applicables à la commercialisation » de la convention-cadre tripartite est remplacé comme suit :

« Dans l'hypothèse où un ou plusieurs lots viabilisés ne seraient pas commercialisés dans le délai de **dix (10)** ans, l'Aménageur, dans le cadre de l'opération, s'engagera à acheter les lots restant au prix et conditions fixés dans la convention. »

Article 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7.2 DE LA CONVENTION

A compter de la signature du présent avenant, le second paragraphe de l'article « 7.2 – Clause d'indissociabilité » de la convention-cadre tripartite est remplacé comme suit :

« Cette clause d'indissociabilité ne pourra pas s'appliquer au-delà du délai de **dix (10)** ans. »

Article 3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA CONVENTION

A compter de la signature du présent avenant, le second paragraphe de l'article « 10 – Interdiction d'aliéner » de la convention-cadre tripartite est remplacé comme suit :

« La durée de cette interdiction est fixée à **dix (10)** ans

Article 4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DE LA CONVENTION

A compter de la signature du présent avenant, l'article « 11 – Durée de la convention » de la convention-cadre tripartite est remplacé comme suit :

« La durée de la présente est fixée à **dix (10)** ans à compter de sa signature ; à l'issue de ces **dix** années, la SEMHA achètera le solde des terrains non-commercialisés au prix défini à l'article 4-1 par le présent contrat ».

LE RESTE SANS CHANGEMENT

DONT ACTE, rédigé sur trois (3) pages,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Président du Conseil Général du Haut-Rhin soussigné.

L'AN DEUX MILLE HUIT

A SAINTE CROIX AUX MINES, le

POUR LA COMMUNE DE
SAINTE CROIX AUX MINES,

A COLMAR, le

POUR LA SEMHA,

A COLMAR, le

POUR LE DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN,
Le Vice-Président du Conseil Général

Rémy WITH

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL

Charles BUTTNER