

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 4 juillet 2008

Service instructeur

Direction du Patrimoine Départemental
et du Droit des Sols

N° CP-2008-8-3-13

Service consulté

Direction des Routes et des Transports

**B051 – ACQUISITION D'UN BATIMENT SUIVI D'UN ECHANGE
EN VUE DE L'AMELIORATION DU CARREFOUR DES RD 422 ET 38 A ILLZACH**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'une part, l'acquisition d'un bâtiment propriété des conjoints BIRINGER, situé dans la zone industrielle d'ILLZACH et, d'autre part, l'échange de ce même bâtiment avec celui appartenant à la SCI MB3, localisé à l'intersection des RD 422 et 38 à ILLZACH, de façon à permettre le transfert du garage NICOLAS qui y est implanté et l'aménagement du carrefour concerné. L'acquisition se réaliserait pour un montant de 173 000 € et l'échange à intervenir serait sans soulte, le montant du bâtiment ayant été évalué à 150 000 € avec un complément de 23 000 € de travaux rendus nécessaires pour l'exercice de l'activité de garagiste sur le site. En outre, notre collectivité devrait prendre en charge une indemnité d'un montant de 36 516,43 € destinée à l'exploitant du garage pour les frais de déménagement (22 116,43 €) et les frais d'interruption temporaire d'activité durant le déménagement (11 100 €) ainsi que la pose d'un panneau indiquant le transfert d'activité du garage estimée à 3 300 €.

Le garage NICOLAS est situé 45A rue de Sausheim à ILLZACH-MODENHEIM, sur le seul embranchement entre le centre-ville et MODENHEIM, à proximité immédiate de l'autoroute et à l'intersection des RD 422 et 38. Cette situation entraîne des difficultés au niveau de la circulation suite notamment aux différentes manœuvres des véhicules se rendant au garage, d'autant que ce dernier ne dispose pas de suffisamment de places de stationnement.

Dans ces conditions, l'aménagement de ce carrefour nécessite au préalable le déplacement du garage.

Des discussions ont été engagées avec Monsieur NAUDI, l'exploitant du garage et Monsieur DUVAL, gérant majoritaire de la SCI MB3, propriétaire du bâtiment. Il s'est avéré qu'ils souhaitent poursuivre l'activité sur le ban de la Ville d'ILLZACH.

Deux opportunités ont été trouvées à ILLZACH, situées dans la Zone Industrielle, Avenue de Suisse.

Le premier bâtiment était l'ancien lieu de stockage du Crédit Mutuel, mais compte tenu de sa configuration (trop étroite), il n'était pas adapté pour les activités d'un garage.

Le deuxième bâtiment, propriété des conjoints BIRINGER et situé sur la parcelle cadastrée Section 10 n° 91/2 avec 15 a 84 ca, sol, atelier, permettrait la poursuite de l'activité de ce garage.

Messieurs NAUDI et DUVAL ont visité les lieux et sont intéressés par ce site, même s'il est plus excentré par rapport à l'emplacement actuel en bordure de la route départementale.

Opération envisagée :

Le Département du Haut-Rhin pourrait donc se porter acquéreur de la parcelle surbâtie des conjoints BIRINGER, afin de l'échanger avec celles appartenant à la SCI MB3, cadastrées :

- section 9 n° 648/5 avec 8 a 47 ca, sol, atelier
- section 9 n° 649/5 avec 1 a 13 ca, sol garage,

de façon à permettre le transfert du garage actuel sur ce site dans la zone industrielle.

Les parcelles appartenant à la SCI MB3 et le bâtiment qui y est implanté, ont été évalués à 150 000 € par un avis de France Domaine du 11 juin 2007.

Un abattement de 30 % (soit 45 000 €) a été prévu dans la mesure où les lieux sont occupés par un locataire, en l'occurrence le garage NICOLAS.

En règle générale, cet abattement est destiné à compenser le fait que l'acquéreur récupère un bien avec un locataire qu'il n'a pas choisi.

Cependant, en l'espèce, le Département du Haut-Rhin se portera acquéreur d'un immeuble libre à la vente dans la mesure où le garage sera transféré sur le site que notre collectivité aura acquis dans la zone industrielle. Cet abattement n'a donc pas lieu de s'appliquer dans le cas présent.

Il résulte des discussions intervenues avec les conjoints BIRINGER que ces derniers seraient disposés à céder la parcelle leur appartenant au prix de 173 000 €, valeur conforme à l'avis de France Domaine délivré le 18 décembre 2007.

De son côté, la Ville d'ILLZACH a indiqué que le document d'urbanisme en vigueur permet l'implantation d'un garage sur le site retenu. En outre, le bâtiment du garage actuel étant situé à l'intersection de deux routes départementales, la Ville d'ILLZACH prendrait en charge les frais de démolition du garage existant.

Dans le cadre de l'échange à intervenir, ne pourront être indemnisés que les préjudices qui sont la conséquence directe de l'aménagement routier, étant précisé qu'en l'espèce notre collectivité proposerait en contrepartie un local situé dans la même agglomération.

L'article L 13-20 du Code de l'Expropriation prévoit expressément que le local offert doit être équivalent et situé dans la même agglomération.

A cet égard, l'équivalence n'implique pas une réinstallation à l'identique, mais exige que le local offert donne au commerçant la possibilité d'exploiter le fonds dans des conditions et avec une commodité comparables à celles que permettait celui dont il est évincé.

En conséquence, deux types d'indemnisation seront à prévoir : une pour l'exploitant et l'autre pour le propriétaire.

Indemnisation de l'exploitant :

S'agissant de l'exploitant, il est prévu l'indemnisation de deux préjudices :

- frais de déménagement (prévu en juillet/août) d'un montant de 22 116,43 € TTC comprenant :
 - le démontage et le remontage de la cabine de peinture d'un montant de 16 332,58 € TTC établi à partir du devis de l'entreprise qui avait mis en place cette installation en février 2007 ;
 - l'installation d'une conduite gaz propane d'un montant de 1 686,36 € TTC retenue à partir du devis d'une entreprise spécialisée en la matière ;
 - les travaux de génie civil réalisés en régie propre par l'intéressé d'un montant de 4 097,49 € TTC. Le chiffrage a été réalisé à partir du devis qui avait déjà été effectué lors de la première installation de la cabine de peinture, étant précisé qu'il n'a pas été facturé de frais de main d'œuvre.
- frais d'interruption temporaire d'activité durant les trois semaines du déménagement, basés sur la moyenne hebdomadaire du dernier chiffre d'affaire annuel connu (2007), en tenant compte des charges, fixes et variables, soit 11 100 € pour les trois semaines.

Compte tenu du déplacement de son activité, du centre ville vers la Zone Industrielle plus excentrée et d'un accès moins commode, l'exploitant ne souhaite pas subir de perte de clientèle, actuellement essentiellement locale.

A cet égard, il a été proposé que le Département du Haut-Rhin prenne en charge la mise en place d'un panneau indiquant le transfert d'activité du garage et les frais y afférents estimés à 3 300 € TTC.

Indemnisation du propriétaire :

Concernant le propriétaire, l'indemnisation principale correspond à la valeur vénale de la parcelle et du garage qui y est implanté, à savoir 150 000 €.

Pour sa part, le propriétaire ne souhaite pas que son patrimoine se déprécie s'il récupère le local situé dans la Zone Industrielle, alors qu'actuellement le garage est situé en bordure de la route départementale et à proximité de la clientèle.

Il convient de noter que la parcelle qui sera échangée à la SCI est plus grande (15,84 ares au lieu de 9,60 ares). Il en est de même pour le local (600 m² au lieu de 400 m² environ).

En outre, le terrain dans la zone industrielle est recouvert de macadam et le local est en meilleur état, bien qu'il ne soit pas directement adapté à l'activité d'un garage.

Par ailleurs, le propriétaire devra réaliser un certain nombre de travaux pour adapter les lieux à cette nouvelle activité de garage (mise en place d'une clôture et d'un portail, installation d'une fosse de traitement des hydrocarbures).

Les travaux ont fait l'objet d'un devis établi par une entreprise de construction rénovation à hauteur de 40 336,07 €. Après examen, il s'avère que la mise en place d'un deuxième portail et d'une nouvelle porte de garage est prévue. Toutefois, ces éléments ne sont pas indemnisables.

En outre, certains prix unitaires ont été révisés par la Direction de l'Architecture, établissant ainsi le chiffrage à 28 822,88 € TTC.

Au final, compte tenu de la différence entre ce montant et les deux biens à acquérir (173 000 € - 150 000 € = 23 000 €), il a été décidé d'un commun accord de réaliser un échange sans soulte.

Ainsi, compte tenu de la notion d'équivalence, notre collectivité serait amenée à prendre en compte ces travaux qui seront directement nécessaires à l'activité de garagiste sur le nouveau site.

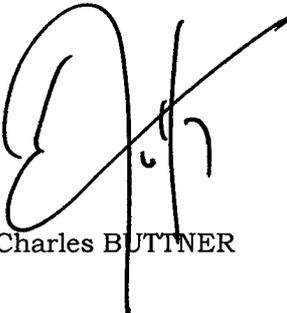
Au niveau foncier, il y a lieu de préciser que seules deux des parcelles clôturées sont propriété de la SCI MB3 (Section 9 n° 648/5 avec 8,47 ares et Section 9 n° 649/5 avec 1,13 are), la 3^{ème} appartient encore aux propriétaire voisins, les époux SCHWARTZMANN (Section 9 n° 645/5).

Notre collectivité devra donc régulariser cette situation à l'issue de ces transactions immobilières.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'autoriser l'acquisition de la parcelle surbâtie cadastrée Section 10 n° 91/2 avec 15 a 84 ca, sol atelier appartenant aux conjoints BIRINGER au prix de 173 000 €, valeur conforme à l'avis du Domaine délivré le 18 décembre 2007 ;
- d'autoriser l'échange sans soulte de cette parcelle avec celles également surbâties propriété de la SCI MB3, cadastrées Section 9 n° 648/5 avec 8 a 47 ca, sol, atelier et Section 9 n° 649/5 avec 1 a 13 ca, sol, garage ;
- d'autoriser le versement d'une indemnité de 33 216,43 € à l'exploitant Monsieur NAUDI, correspondant :
 - . indemnité de déménagement : 22 116,43 €
 - . indemnité pour interruption temporaire d'activité durant le déménagement (trois semaines) : 11 100,00 €
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer l'acte de cession amiable et l'acte d'échange sans soulte qui seront établis en la forme administrative à la diligence des services départementaux ;
- d'autoriser la prise en charge par notre collectivité d'un panneau indiquant le transfert d'activité du garage et les frais y afférents estimés à 3 300 € ;
- de prévoir que les dépenses correspondantes seront imputées au programme B051, chapitre 21, fonction 621 nature 2151, enveloppe 101423, pour un montant de 173 000 € et au chapitre 67, fonction 0202, nature 678, enveloppe 78814 du budget départemental 2008 pour un montant total de 36 516,43 €.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRÉSOR PUBLIC

TRESORERIE GENERALE DU HAUT-RHIN



Cité administrative Bât J

3, rue Fleischauer

68026 COLMAR CEDEX

Courriel : tgdomaine068@cp.finances.gouv.fr

Réception sur rendez-vous

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 ou décret
n° 88-455 du 14 mars 1986)

N° 7300

Mod. A

Pour nous joindre :

Enquêteur :

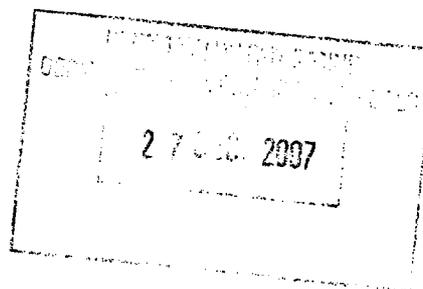
Jean-Louis MULLER, Inspecteur,

☎ : 03.89.33.33.52

☎ 03.89.33.32.13

Réception sur rendez-vous

✉ Mèl : jean-louis.muller@cp.finances.gouv.fr



N° RD 38/2007-154 V 1295

**ACQUISITION
AMIABLE**

1. **Service consultant :** Conseil Général du Haut-Rhin
2. **Date de la consultation :** Lettre du Conseil Général du 11 Octobre 2007
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Acquisition d'un immeuble dans le cadre du réaménagement du carrefour formé par la Rue de Sausheim et l'Avenue des Rives de l'III
4. **Propriétaires présumés :** Epoux Lucien BIRINGER - HELFENFINGER
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune d' ILLZACH

Section 10 n° 91/2 – 6, Avenue de Suisse – 15,84 a

Bâtiment datant de 1970 et composé d'une partie (sous cavée) avec bureaux, vestiaires, sanitaires et d'une partie avec atelier et réserve.

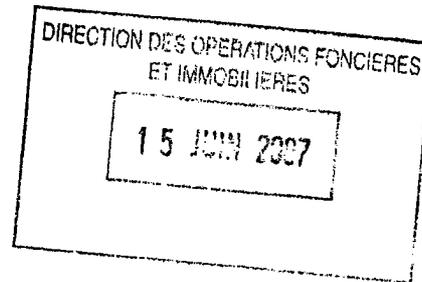
Construction en agglos avec ossature et charpente métalliques, dalle béton, portes et portails dans un assez bon état, fenêtres en alu à double vitrage dans la partie administrative, à vitrage simple sur châssis métallique dans la partie atelier, couverture en fibro-ciment.

Immeuble alimenté en eau et électricité, chauffage par convecteurs électriques dans la partie administrative.

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

Pour nous joindre :

Enquêteur :
Jean-Louis MULLER, Inspecteur,
☎ 03.89.33.33.52
☎ 03.89.33.32.13
Réception sur rendez-vous
✉ Mèl : jean-louis.muller@cp.finances.gouv.fr



N° RD 38/2007-154 V 599

ACQUISITION
AMIABLE

1. **Service consultant :** Conseil Général du Haut-Rhin
2. **Date de la consultation :** Lettre du Conseil Général du 03 Mai 2007 complétée le 06 Juin
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Acquisition de propriétés pour l'aménagement du carrefour Rue de Sausheim / Avenue des Rives de l'III à ILLZACH
4. **Propriétaires présumés :** Section 9 n° 648/5 et 649 : S.C.I. MB 3
Section 9 n° 645/5 : Epoux Olivier SCHWARTZMANN-MEYER
5. **Description sommaire des immeubles compris dans l'opération :**

Commune d' ILLZACH

Section 9 n° 648/5 (8,47 a) et 649 (1,13 a) – 45a, Rue de Sausheim

Parcelles constituant un ensemble de 9,60 a comportant un atelier de réparation automobile.

Constructions des années 1960, en agglos, sol béton, ossatures et charpentes métalliques, fenêtres / baies à cadres métalliques, couvertures en éternit.

Immeuble alimenté en eau et électricité, chauffage par aérotherme.

A l'intérieur, présence de locaux sommairement aménagés en bureau et local de détente.

Sanitaires. Cabine de peinture neuve.

A l'extérieur, sol plane, essentiellement gravillonné.

Etat d'entretien général : passable.

2,50 a à détacher de Section 9 n° 645/5 – Rue de Sausheim

Parcelle de forme irrégulière (longueur et largeur moyennes 60 m x 4 m), le côté le plus long en bordure de l'Avenue des Rives de l'Ill, un côté de 4 m au carrefour formé par ladite avenue et la Rue de Sausheim, plane, gravillons.

5a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - État du sous-sol - Éléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

Zone UCa

6. Origine de propriété : Cf Livre Foncier d'ILLZACH
Acquisition des parcelles n° 648/5 et 649
par acte n° 13631 du 05/12/2006 pour 148.206 € (*libres d'occupation*)

7. Situation locative : Immeubles estimés libres à la vente

9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE :

Parcelles n° 648/5 et 649 :

Compte tenu de la vente intervenue le 05 Décembre 2006 – Cf § 6 : **150.000 €**

un abattement de 30% est à appliquer si les biens sont loués **45.000 €**

D'où une valeur restante de 105.000 €

Parcelle n°645/05 : **3.000 € l'are, soit pour 2,50 a 7.500 €**

12. Observations particulières :

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 07 Février 1996 et des textes subséquents relatifs à l'amiante.

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.

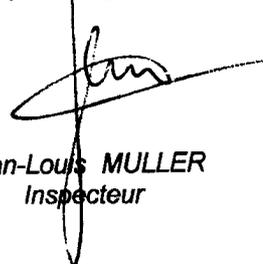
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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).

A MULHOUSE, le 11 Juin 2007

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



Jean-Louis MULLER
Inspecteur