

**Service instructeur**

Direction du Patrimoine Départemental  
et du Droit des Sols

N° 2009 10 1-7

**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 des locaux départementaux sis 4 rue de la 5ème Division Blindée à COLMAR, à Habitats de Haute Alsace (HHA), moyennant un montant de 120 000 €.

Le Département a acquis des locaux à COLMAR 4/6 rue de la 5<sup>e</sup> Division Blindée en 1986. Ces locaux ont été affectés pendant plusieurs années à la Paierie Départementale qui versait en 2003 un loyer annuel de 11 867 € et remboursait les charges locatives au vu du décompte annuel établi par le syndic. Depuis le 12 janvier 2004, ceux-ci sont vacants.

Le Département, propriétaire, n'ayant pas d'affectation à leur donner, a souhaité vendre, par adjudication publique, les locaux cadastrés sous section VA n° 8, lots n° 9, 10 et 57 à COLMAR, d'une superficie d'environ 236 m<sup>2</sup>. Ils disposent de trois portes d'entrée distinctes qui permettraient de créer trois entités séparées.

Les locaux sont situés au 3<sup>e</sup> étage (représentant les  $\frac{3}{4}$  de l'étage) dans un immeuble collectif proche du centre ville de COLMAR et de la Cité Administrative.

Un parking public est à proximité, mais il n'y a pas de parking privatif envisageable.

Ces locaux comprennent aujourd'hui 12 bureaux, le long d'un couloir avec deux sanitaires à chaque extrémité. En outre, il y a une cave au sous-sol. Des travaux seraient nécessaires avant toute réutilisation. Leur ampleur et leur coût seraient fonction de l'utilisation future des lieux. En effet, le chauffage par air pulsé, par exemple, ne paraît ni fonctionnel, ni efficace et devrait être remplacé.

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

De plus, le 10 juin 2008, l'Assemblée Générale de la copropriété a retenu le remplacement des 2 ascenseurs, pour un coût total de 150 696 €, soit 22 385,90 € au titre de la quote-part du Département.

France Domaine a estimé la valeur vénale du bien à 200 000 € pour environ 236 m<sup>2</sup> dans son avis du 7 novembre 2006, soit 847 €/m<sup>2</sup>.

Le 6 novembre 2007, une première adjudication publique a eu lieu. Aucun acquéreur ne s'étant présenté, elle a été déclarée infructueuse.

Un nouvel avis de France Domaine a été sollicité en janvier 2008. France Domaine a alors fixé la mise à prix des enchères à 160 000 €, soit 678 €/m<sup>2</sup>.

Afin d'avoir une chance de réussite lors de la deuxième adjudication, l'étude notariale KNITTEL-GEISMAR à COLMAR a proposé de fixer la nouvelle mise à prix à 120 000 €.

Par délibération en date du 7 mars 2008, la Commission Permanente a retenu la mise à prix à un montant intermédiaire, soit 140 000 €.

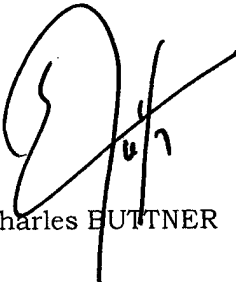
Le 18 mai 2008, une nouvelle adjudication a été lancée. Celle-ci a, à nouveau, été infructueuse, en raison de l'absence d'acquéreur.

Des contacts ont été pris par le Département durant l'été 2008, avec des bailleurs sociaux, afin de proposer le bien immobilier à la vente, sa configuration permettant une subdivision en plusieurs logements. La SEMCLOHR, COLMAR HABITAT (déjà présent dans l'immeuble à un autre étage) et DOMIAL ont décliné l'offre. HHA a fait une offre au Département à 120 000 € afin de réaliser des logements.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- ✓ d'approuver la vente des locaux sis 4 rue de la 5<sup>ème</sup> Division Blindée à COLMAR, cadastrés sous section VA n° 8, lots n° 9, 10 et 57, à l'office public Habitats de Haute Alsace,
- ✓ d'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents découlant de cette aliénation,
- ✓ d'autoriser la vente à Habitats de Haute Alsace au prix de 120 000 € net vendeur, les frais éventuels de notaire étant à la charge de l'acquéreur,
- ✓ de préciser que la recette liée à cette vente, d'un montant de 120 000 € sera imputée au programme B656, opération 2009-B656-485, chapitre 77, fonction 0202, nature 775, du budget départemental 2009.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles HUTTNER

**TRÉSOR PUBLIC**

TRESORERIE GENERALE DU HAUT-RHIN

DOMAINE

N° 7307



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

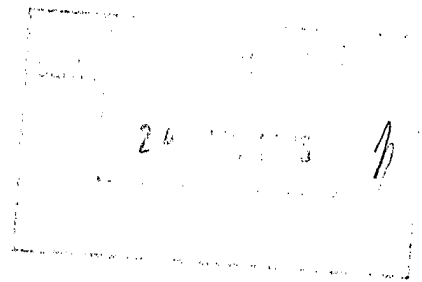
**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES  
SUR LA VALEUR VENALE**

Mod. V

Réception sur rendez-vous

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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> étage d'un immeuble à 8 niveaux construit en 1960 près d'un carrefour très fréquenté.

D'une superficie totale de 244 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (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.*