

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 17 janvier 2014

Service instructeur
Direction des Routes et des Transports
Service Administration et Finances

N° CP-2014-1-3-1

Service consulté

RD 466 - COMMUNE DE BERNWILLER

□

CONVENTION DE PARTENARIAT

□

**ACHAT ET DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE DANS LE BUT D'AMÉLIORER LA
VISIBILITÉ**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'approuver les termes de la convention de partenariat à conclure avec la Commune de BERNWILLER qui fixe les engagements de la Commune et les modalités d'acquisition par le Département, de l'emprise privative à intégrer dans la voie publique dans le but d'améliorer la visibilité du carrefour de la RD466 en agglomération, et la participation du Département à l'opération d'ensemble dite de "visibilité".

Par délibération n° CG-2010-2-3-3 du 25 juin 2010, le Conseil Général a approuvé un mode opératoire définissant les règles d'un partenariat Département/Commune applicable aux opérations d'achat et de démolition d'immeuble réduisant la visibilité des usagers aux abords d'un carrefour ou en virage d'une route départementale, destiné à améliorer la sécurité publique.

Ces règles peuvent se résumer comme suit :

- La Commune et le Département décident de l'opportunité de l'achat/démolition de l'immeuble et estiment le coût de l'opération (définition des emprises et évaluation de leur valeur vénale par France Domaine),
- La Commune et le Département signent une convention de partenariat,
- La Commune achète et démolit l'immeuble,
- La Commune procède à l'arpentage permettant de dissocier de la parcelle d'origine, la partie devant intégrer le domaine public routier,
- Le Département participe financièrement à hauteur de 50 % de ce que la Commune aura dépensé en HT (surface utile et démolition).

La présente opération concerne un immeuble ayant appartenu aux Consorts Houlet, situé au carrefour des Rues Jean-Jacques Henner (RD 466) et des Seigneurs, en agglomération de BERNWILLER, et acquis par la Commune de BERNWILLER en vertu d'un acte de vente dressé le 29 Mars 2011 par Maître Pascal MENDEL, Notaire à WITTENHEIM.

Le lieu d'implantation de cet immeuble, référencé cadastralement Section 2 n° 47/24 d'une superficie de 7 ares et inoccupé depuis une dizaine d'années, engendre, en l'occurrence, des restrictions de la visibilité à un endroit particulièrement dangereux de cette voie.

Par conséquent, lorsque l'immeuble a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, la Commune de BERNWILLER et le Département se sont concertés en vue d'acquérir et de faire démolir l'immeuble dans le cadre d'une opération de visibilité conformément à la délibération de principe susvisée.

Ainsi, il vous est proposé en annexe de la délibération, un projet de convention qui a pour objet de fixer les conditions du partenariat entre les deux collectivités, visant d'une part, les engagements de la Commune de BERNWILLER, et les modalités d'acquisition par le Département du Haut-Rhin, de l'emprise à intégrer dans la voie publique et, d'autre part, la participation financière de ce dernier à l'opération d'ensemble.

Les caractéristiques du bien à acquérir, les différentes emprises telles que représentées sur les plans cadastral et de division foncière ci-annexés et le coût de l'opération sont présentés ci-après :

- la surface de l'immeuble à démolir constituant l'emprise (C) représente 98 m².
- la surface de la parcelle devant intégrer le Domaine Public Routier Départemental est de 59 m² et constitue l'emprise (A) nécessaire à l'amélioration de la visibilité, conformément au projet de procès-verbal d'arpentage établi par le Cabinet de Géomètres-Experts A.G.E. de Mulhouse en date du 31 juillet 2013.
- la partie surbâtie tombant dans l'emprise (A) représente 15,30 m² déjà intégrée dans l'emprise (C).
- l'emprise de la parcelle restante (B), à charge de la Commune, représente 641 m².

Il est à noter que par souci de récupération de certains colombages et matériaux, et à défaut d'avoir pu trouver un acquéreur potentiel en vue de son démontage, l'immeuble a été cédé gracieusement par la Commune de BERNWILLER à l'Association Espace et Développement de MULHOUSE, aux fins de démontage.

- Calcul de la surface utile et du ratio à appliquer pour définir le montant de la participation départementale :

- Surface utile (SU) en m²:

Emprise "A" + emprise "C" – emprise à déduire déjà intégrée à "C" soit
59 m² (A) + 98 m² (C) – 15,30 m² = 141,70 m²

- ratio à appliquer :

Surface utile x 100 / surface totale soit $141,70 \text{ m}^2 \times 100 / 700 \text{ m}^2 = \underline{20,24 \%}$

- Coût global de l'opération et part départementale :

Le prix d'achat estimé de l'immeuble par France Domaine est de 88 000 €, auquel se rajoute les frais de géomètre, pour un montant de 771,32 € H.T., et les frais de remise en état du terrain après démontage/déplacement de l'immeuble, pour un montant de 4 828 € H.T., représente un coût global de l'opération de 93 599,32 € H.T.

Il s'ensuit que la part départementale, représentant la moitié des dépenses HT engagées par la Commune de BERNWILLER s'élève à 9 472,25 € (soit $93 599,32 \text{ € H.T.} \times 20,24 \% / 2$).

Le Conseil Général ayant souhaité reporter le vote du Budget Primitif au mois de mars 2014, au regard de l'article L1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la délibération de notre assemblée du 5 décembre 2013 (CG-2013-5-1-1) autorisant l'exécution anticipée du budget et au vu de ce qui précède, je vous propose, en conséquence, de bien vouloir :

- approuver les termes de la convention de partenariat jointe au présent rapport, conformément aux principes exposés ci-avant ;
- m'autoriser à signer cette convention avec la Commune de BERNWILLER ;
- m'autoriser à établir un acte administratif pour le transfert à l'Euro symbolique de l'emprise (A) devant intégrer le Domaine Public Routier Départemental ; la dépense sera imputée au programme B151, chapitre 21, fonction 621, nature 2151 ;
- m'autoriser à verser à la commune de Bernwiller 9 472,25 € au titre de la participation départementale aux dépenses liées à cette opération. Le montant sera prélevé au programme A283, chapitre 204, fonction 621, nature 204142.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small flourish at the end.

Charles BUTTNER

RD 466 – Commune de BERNWILLER

Achat et démolition d'un immeuble dans le but d'améliorer la visibilité

Convention de partenariat

CONVENTION N° /

- VU la délibération du Conseil Général du 25 juin 2010 définissant les règles du partenariat à intervenir entre le Département du Haut-Rhin et une Commune lors d'une opération d'achat et de démolition d'un immeuble gênant la visibilité le long d'une route départementale,
- VU la délibération de la Commission Permanente du autorisant M. Charles BUTTNER, Président du Conseil Général du Haut-Rhin à signer la présente convention,
- VU la délibération du Conseil Municipal de la Commune de BERNWILLER du autorisant Monsieur Philippe SCHITTLY, Maire, à signer la présente convention,

Entre les soussignés :

- le Département du Haut-Rhin, représenté par Charles BUTTNER, son Président, dûment autorisé par la délibération de la Commission Permanente susvisée, ci-après désigné par le "**Département**",

d'une part,

- la Commune de BERNWILLER, représentée par Monsieur Philippe SCHITTLY, son Maire, dûment autorisée par la délibération du Conseil Municipal susvisée, ci-après désignée par la "**Commune**",

d'autre part,

Les co-signataires pouvant être, par ailleurs, désignés par « **les parties** »

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Lorsqu'un immeuble situé à un carrefour ou en virage réduit la visibilité pour les usagers d'une RD, et que celui-ci fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner par son propriétaire, la **Commune** et le **Département** se concertent afin de définir si l'immeuble en question est réellement gênant et doit être démoli.

Le Conseil Général, dans sa séance du 25 juin 2010, a arrêté un mode opératoire définissant le déroulement de ce type d'opération, destinée à améliorer la sécurité publique dite "opération de visibilité".

En cas d'accord entre les **parties** sur l'opération envisagée, une convention de partenariat vient contractualiser le rôle de chacun.

ARTICLE 1^{ER} – OBJET DE LA CONVENTION

La **Commune** et le **Département** ont décidé d'acquérir et de faire démolir l'immeuble situé 28, Rue Jean-Jacques Henner, au carrefour des rues Jean-Jacques Henner (RD 466) et des Seigneurs, en agglomération de BERNWILLER, implanté sur la parcelle cadastrée Section 2 n° 47/24 d'une superficie de 7 ares.

Le lieu d'implantation de ce bâtiment d'habitation, inoccupé depuis une dizaine d'années, engendre des restrictions de la visibilité à un endroit particulièrement dangereux de cette voie.

A défaut d'avoir pu trouver un acquéreur potentiel en vue de son démontage, déplacement et remontage sur un autre site, et par souci de récupération de certains colombages et matériaux, l'immeuble a été cédé gracieusement à l'Association Espace et Développement de MULHOUSE, aux fins de démontage.

La présente convention a pour objet de fixer les conditions du partenariat entre les deux parties, visant les engagements de la Commune et les modalités d'acquisition par le Département, de l'emprise à intégrer dans la voie publique et sa participation financière à l'opération d'ensemble.

ARTICLE 2 – CONDITIONS GENERALES D'UN PARTENARIAT

Un plan parcellaire est joint en annexe, matérialisant l'emprise devant être intégrée au domaine public routier.

Les conditions générales du partenariat, conformes au principe opératoire approuvé par le Conseil Général dans la délibération susvisée, se définissent comme suit :

- les **parties** définissent en commun l'emprise de la parcelle (A) qui sera à incorporer au domaine public routier afin de garantir, dans le temps, une bonne visibilité,
- les **parties** déterminent en commun une parcelle fictive (C) de petite taille entourant l'immeuble, et ne servant qu'à l'estimation de ce dernier par France Domaine. Cette pratique a pour intérêt de ne pas fausser l'estimation du seul immeuble dans le cas d'une grande parcelle.
- les **parties** déterminent en commun l'emprise de la parcelle (B) représentant le reste de la parcelle,
- La **Commune** sollicite une estimation immobilière à France Domaine pour :
 - la partie de parcelle nécessaire à garantir une bonne visibilité ultérieure (A),
 - l'immeuble à démolir sur une emprise au sol restreinte (C),
 - la parcelle restante (B).
- La **Commune** procède à l'acquisition de la propriété mise en vente,
- La **Commune** fait procéder à la démolition de l'immeuble situé sur la « parcelle (C) »
- La **Commune** fait procéder, par un géomètre expert, à une division parcellaire permettant de dissocier de la parcelle d'origine, la partie devant intégrer le domaine public routier (A),

- La **Commune** et le **Département** signent la convention de partenariat actant des spécificités de l'opération et arrêtant le principe du partage des dépenses,
- Le **Département** rembourse à la **Commune** la moitié des dépenses HT engagées par elle sur l'opération, y compris les frais d'arpentage, étant précisé que seule la valeur de la construction à démolir sur une emprise minimale (C) et de l'emprise destinée à assurer la visibilité (A), serviront pour le calcul de la participation du **Département**.
- La **Commune** et le **Département** établissent et signent un acte de cession en la forme administrative pour le transfert à l'euro symbolique de la « parcelle (A) » au Département.

ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DU BIEN A ACQUERIR ET COUT DE L'OPERATION

Il s'agit dans le cas d'espèce d'un immeuble ayant appartenu aux conjoints HOULLET et acquis par la Commune de BERNWILLER par acte de vente établi le 29 mars 2011 par Maître Pascal MENDEL, Notaire à WITTENHEIM.

La parcelle en question, référencée cadastralement Section 2, n° 47/24, d'une superficie de 700 m² ayant fait l'objet d'une première division parcellaire peut être considérée comme la parcelle "C" compte tenu de sa petite taille.

Le prix de vente de cette parcelle "C" a été fixé par France Domaine à 88 000 € conformément à l'avis n° 2010-031V1181 du 2 Décembre 2010.

La surface de l'immeuble à démolir constituant l'emprise (C) représente 98 m².

La surface de la parcelle devant intégrer le Domaine Public Routier Départemental est de 59 m² et constitue l'emprise (A) nécessaire à l'amélioration de la visibilité, conformément au projet de procès-verbal d'arpentage établi par le Cabinet de Géomètres-Experts A.G.E. de Mulhouse en date du 31/07/2013. La partie surbâtie tombant dans cette emprise représente 15,30 m² déjà intégrée dans l'emprise (C).

Ainsi, le calcul de la surface utile et du ratio à appliquer pour définir le montant de la participation départementale s'établit comme suit :

$$\text{Emprise "A" + emprise "C" - emprise à déduire déjà intégrée à "C"} \\ 59 \text{ m}^2 \text{ (A) + } 98 \text{ m}^2 \text{ (C) - } 15,30 \text{ m}^2 = \underline{141,70 \text{ m}^2} \text{ de surface utile (SU)}$$

$$\text{Surface utile (SU) : surface totale x } 100 \\ 141,70 \text{ m}^2 : 700 \text{ m}^2 \times 100 = \underline{20,24 \%} \text{ (ratio à appliquer)}$$

L'emprise de la parcelle restante (B), à charge de la **Commune**, représente 641 m².

Le prix d'achat estimé de l'immeuble par France Domaine est de 88 000 €, auquel se rajoute les frais de géomètre, pour un montant de 771,32 € H.T., et les frais de remise en état du terrain après démontage/déplacement de l'immeuble, pour un montant de 4.828 € H.T., représente un coût global de l'opération de 93 599,32 € H.T.

Il s'ensuit que la part départementale, représentant la moitié des dépenses HT engagées par la Commune de BERNWILLER s'élève à 9 472,25 € (soit 93 599,32 € H.T. x 20,24 % : 2).

Après le transfert et le démontage de l'immeuble, la valeur estimée par France Domaine, du terrain nu à revendre, classé en zone U du PLU est de 15 000 € (avis n° 2011-031V0871).

ARTICLE 4 – MODALITES FINANCIERES

La **Commune** procèdera au mandatement des dépenses qui lui incombent au titre de l'article 3.

La **Commune** accompagnera la demande de remboursement du montant réel des dépenses de l'opération, d'un état récapitulatif des différentes dépenses. Seront joints à l'état récapitulatif, les factures ou décomptes, attestés par Monsieur le Maire, ainsi que par le Comptable Public.

L'établissement du décompte s'effectuera sur la base des dépenses HT, puisque ces dernières sont éligibles au FCTVA.

Le **Département** verse à la **Commune** une contribution financière à hauteur de 50 % des sommes qu'elle aura dépensées en HT.

Le **Département** s'engage à rembourser la **Commune** dans les 40 jours de la réception des titres de recettes, sous réserve que les pièces justificatives indiquées ci-dessus aient été fournies (solde), et après réalisation de l'arpentage et la démolition de l'immeuble.

Le **Département** mandatera les remboursements au Programme A283 Chapitre 204 Fonction 621 Nature 204142.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention prendra effet à compter de sa signature par **les parties**. Elle prendra fin par la délivrance du paiement effectif des sommes dues par le **Département**.

ARTICLE 6 – RESILIATION

Si l'une des **parties** ne remplissait pas les obligations mises à sa charge, l'autre **partie** pourra la mettre en demeure de se conformer à ses obligations dans un délai de 30 jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut, la **partie** lésée aura la faculté de résilier la convention dans un délai d'un mois à l'issue de ces 30 jours, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 7 – REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges qui pourraient naître de l'application de la présente convention sont de la compétence du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Toutefois, les **parties** s'engagent, avant d'ester en justice, à tenter de résoudre à l'amiable tout différend résultant de l'interprétation, de l'exécution et des suites de la présente convention.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux.

A COLMAR, le

La Commune de BERNWILLER

Le Département du Haut-Rhin

Le Maire
Philippe SCHITTLY

Le Président
Charles BUTTNER

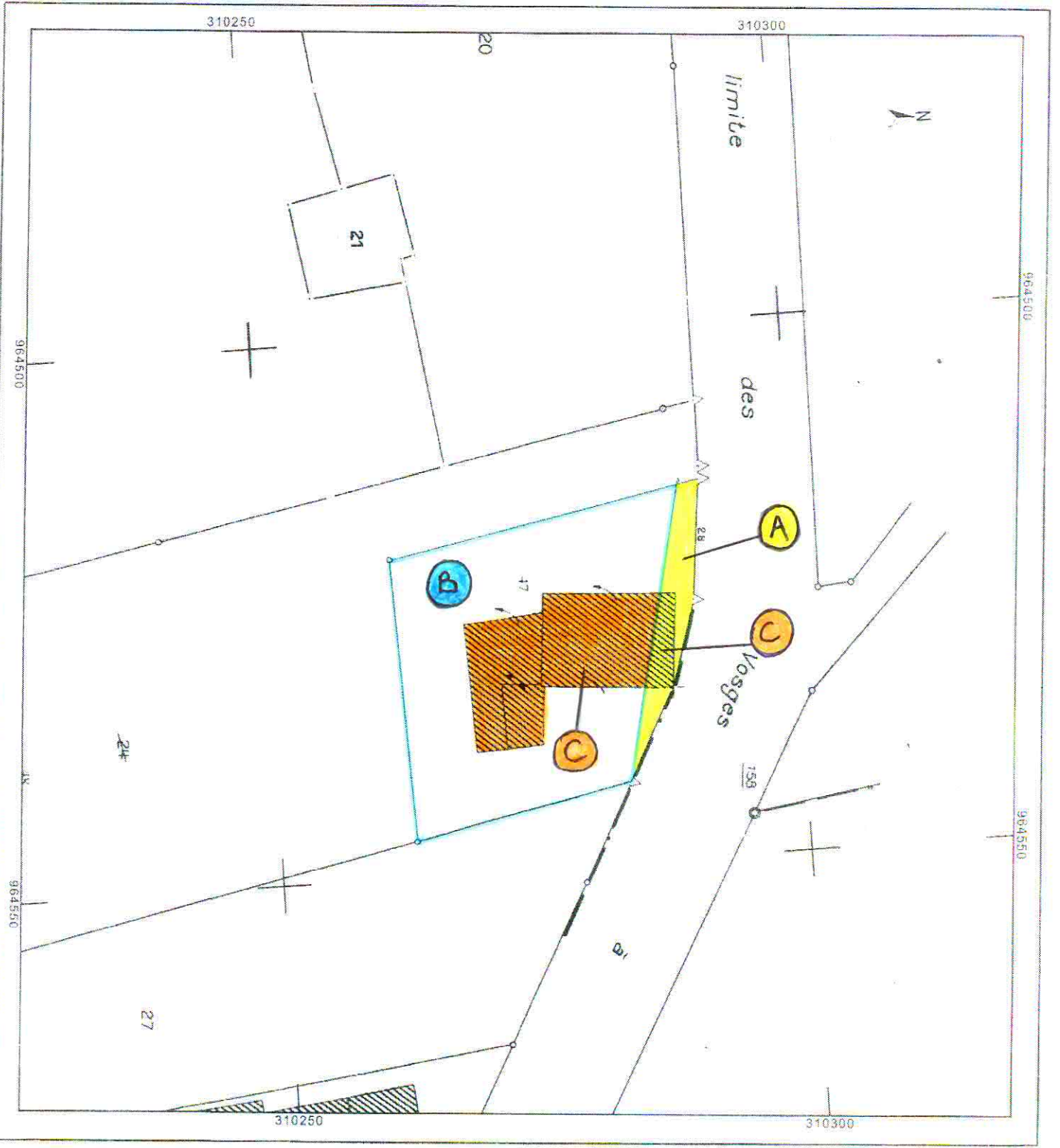
DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISÉ

Département :
HAUT-RHIN
 Commune :
BERNWILLER

Section : 2
 Feuille : 000 2 01
 Echelle d'origine : 1/500
 Echelle d'édition : 1/500
 Date d'édition : 14/09/2011
 (fuseau horaire de Paris)
 Coordonnées en projection : Lambert II

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
THANN

Cet extrait de plan vous est délivré par :
 cadastre.gouv.fr
 ©2011 Ministère du budget, des comptes publics, de
la fonction publique et de la réforme de l'Etat



Commune: BERNWILLER

Croquis

Section: 2 Lieudit: Jean Jacques Henner

N°

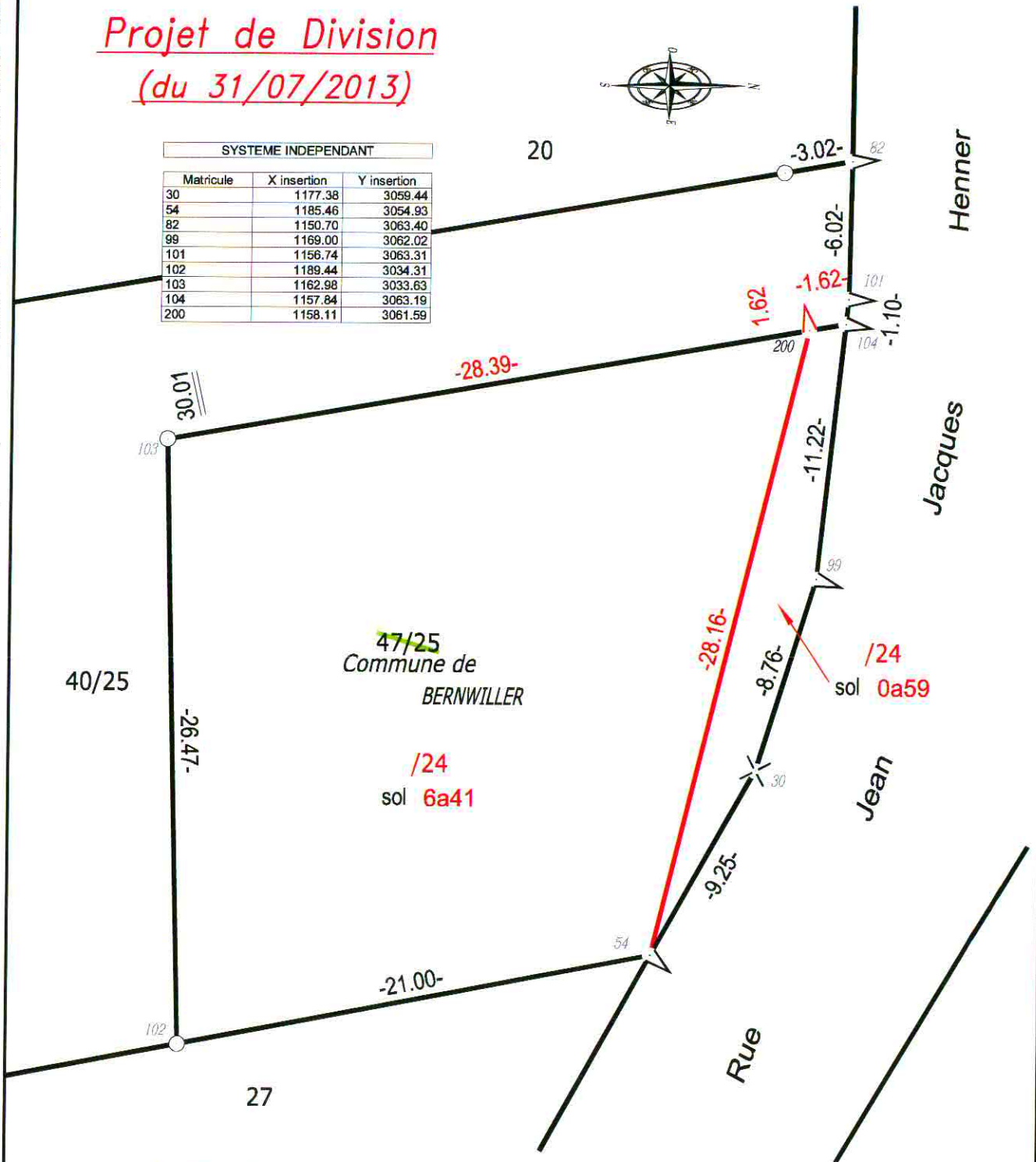
Projet de Division
(du 31/07/2013)



SYSTEME INDEPENDANT		
Matricule	X insertion	Y insertion
30	1177.38	3059.44
54	1185.46	3054.93
82	1150.70	3063.40
99	1169.00	3062.02
101	1156.74	3063.31
102	1189.44	3034.31
103	1162.98	3033.63
104	1157.84	3063.19
200	1158.11	3061.59

échelle 1/250e

Ce document, destiné aux archives cadastrales, est établi conformément aux prescriptions de l'article 52 de la loi du 31 mars 1884



Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après matérialisation préalable et en avoir dressé le présent croquis.

La nouvelle limite est reconnue exacte par les propriétaires soussignés qui demandent la division de leurs immeubles et l'inscription au Livre Foncier des parcelles créées.

R130175 / A120502 / MP le



35 rue Victor Schoelcher 68200 MULHOUSE
tél.03.89.33.54.84 - fax.03.89.33.54.85
E-mail : contact@age geometre-expert.fr

Pour la Commune de Bernwiller: