

Service instructeur
Direction du patrimoine et des sols

N° CP2013-7-5-1

Service consulté

**VENTE A L'AMIABLE D'UN IMMEUBLE DEPARTEMENTAL
SITUE A SAINTE-MARIE-AUX-MINES SUITE A APPEL D'OFFRES SOUS PLIS
CACHETES**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'autoriser la cession du chalet - poste de secours "Les Bagenelles", propriété départementale située à SAINTE-MARIE-AUX-MINES au profit du candidat retenu par la Commission ad hoc dans le cadre d'une procédure de vente de gré à gré à la suite d'un appel d'offres sous plis cachetés

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire d'une parcelle sur bâtie située au Col des Bagenelles, Lieu-dit "Goutte Jacques und Gahorn" à SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68160). La parcelle est cadastrée sous section D n° 1431/747, d'une contenance de 2, 61 ares, sol, garage et chalet.

Le chalet-poste de secours de type architecture traditionnelle à caractère régionaliste, a été construit par le Département en 1987. Situé dans le Parc du Ballon des Vosges, en limite d'un espace Natura 2000, il se trouve à proximité du domaine skiable "Station des Bagenelles".

D'une superficie totale de 130 m² environ, l'immeuble est mitoyen avec un bâtiment appartenant à la Communauté de Communes du Val d'Argent. Il comprend :

- un garage, d'une superficie totale de 20 m²,
- le rez-de-chaussée : 1 sas d'entrée, 4 pièces dont une aveugle, 1 WC, 1 dégagement, d'une superficie de 54 m²,
- l'étage sous comble : 2 chambres, 1 séjour, 1 cuisine, 1 salle de bain et 1 dégagement, d'une superficie de 51 m².

Aucune charge, ni servitude ne grève la parcelle.

Par délibération en date du 6 juillet 2012, la Commission Permanente a approuvé le principe de la mise en vente et a choisi de recourir à un appel d'offres sous plis cachetés pour susciter plusieurs offres d'achat.

La publicité de la cession immobilière a été mise en ligne à partir du 16 juillet 2012 sur le site internet du Conseil Général du Haut-Rhin, sur " LebonCoin.fr " (1^{er} site d'annonce immobilière en France) ainsi que sur le site intranet du Conseil Général du Haut-Rhin.

Des annonces immobilières ont été publiées dans la rubrique annonces immobilières des Dernières Nouvelles d'Alsace (29 juillet et 16 septembre 2012) et de L'Alsace (22 juillet, 9 et 30 septembre 2012).

Enfin, deux pancartes ont été apposées sur la propriété à partir du 16 juillet 2012.

Les date et heure limites de remise des offres étaient fixées au 15 octobre 2012 à 17 heures.

Deux plis ont été réceptionnés dans les délais :

- La **Communauté de Communes du Val d'Argent (CCVA)** a proposé d'acquérir le bien départemental pour **35 100 €** (fonds propres) afin d'y héberger les pisteurs secouristes dont la présence est nécessaire pour la poursuite de l'activité hivernale de la station des Bagenelles ;
- La **Famille PETIT** a proposé d'acquérir le bien départemental pour **15 700 €** (apport personnel) en vue d'y implanter une activité touristique commerciale de type débit de boisson/restauration rapide et de mettre en place des ruches afin de proposer des animations culturelles.

Les premières offres présentées par chaque candidat (avant négociations) ont été classées de la manière suivante :

	Proposition en €	Capacité financière à respecter ses engagements /5	Caractère d'intérêt général
CCVA	35 100	5	OUI
Famille PETIT	15 700	4,5	OUI

Compte tenu de l'intérêt général que présentait le projet de la Communauté de Communes et du montant proposé, la phase de négociation a été lancée avec ce seul candidat. A l'issue de la négociation, **la CCVA a révisé son offre à hauteur de 65 000 €** pour se rapprocher de l'évaluation de France Domaine (rendue le 15 mars 2012 et qui a estimé le bien considéré à 75 000 €), comme le souhaitait le Département, mais en tenant compte de l'alimentation en eau dépendante du propriétaire privé voisin et de travaux de toiture déjà pris en charge par la Communauté de Communes.

En conclusion, au regard des propositions financières, de la destination envisagée du bien et du statut juridique des candidats pour l'acquisition du chalet, l'offre de la Communauté de Communes du Val d'Argent apparaît comme la mieux disante, notamment car elle permet de conserver le caractère public du site.

	Proposition en €	Capacité financière à respecter ses engagements /5	Caractère d'intérêt général
CCVA	65 000	5	OUI
Famille PETIT	15 700	4,5	OUI

Par délibération en date du 6 juillet 2012, une commission technique a été constituée, identique dans sa composition à celle de la Commission d'Appel d'Offres du Département, et a été chargée de retenir la meilleure offre. En application des dispositions du cahier des charges de l'appel d'offres, le choix de la Commission "**s'orientera prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse.** Elle appréciera également la destination envisagée du bien ainsi que la capacité financière des candidats acquéreurs."

C'est pourquoi, en application de ce qui précède, la commission technique, réunie le 18 juin 2013, propose de retenir l'offre de la Communauté de Communes du Val d'Argent au prix de 65 000 € pour y poursuivre son intervention touristique publique d'hiver et d'été.

Le montant de la transaction étant inférieure à l'estimation de France Domaine, la commission technique propose qu'en conséquence aucune subvention départementale ne soit versée pour la réhabilitation du bien, ni à la Communauté de Communes du Val d'Argent ni à aucun autre tiers. Une clause le préciserait dans l'acte de cession.

Il appartient désormais à la Commission Permanente de se prononcer sur le choix proposé par la commission technique et, en cas de validation de ce choix, d'autoriser en conséquence la vente de gré à gré du chalet situé Col des Bagenelles, Lieu-dit "Goutte Jacques und Gahorn" à SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68160) avec l'acquéreur retenu.

Si l'avis de la commission est confirmé, le Département du Haut-Rhin informera par lettre recommandée avec accusé de réception le candidat retenu dans les 15 jours suivant la réunion de la Commission Permanente. Il sera alors établi une promesse de vente par le notaire de l'acquéreur dans le mois suivant la date de réception de ladite lettre.

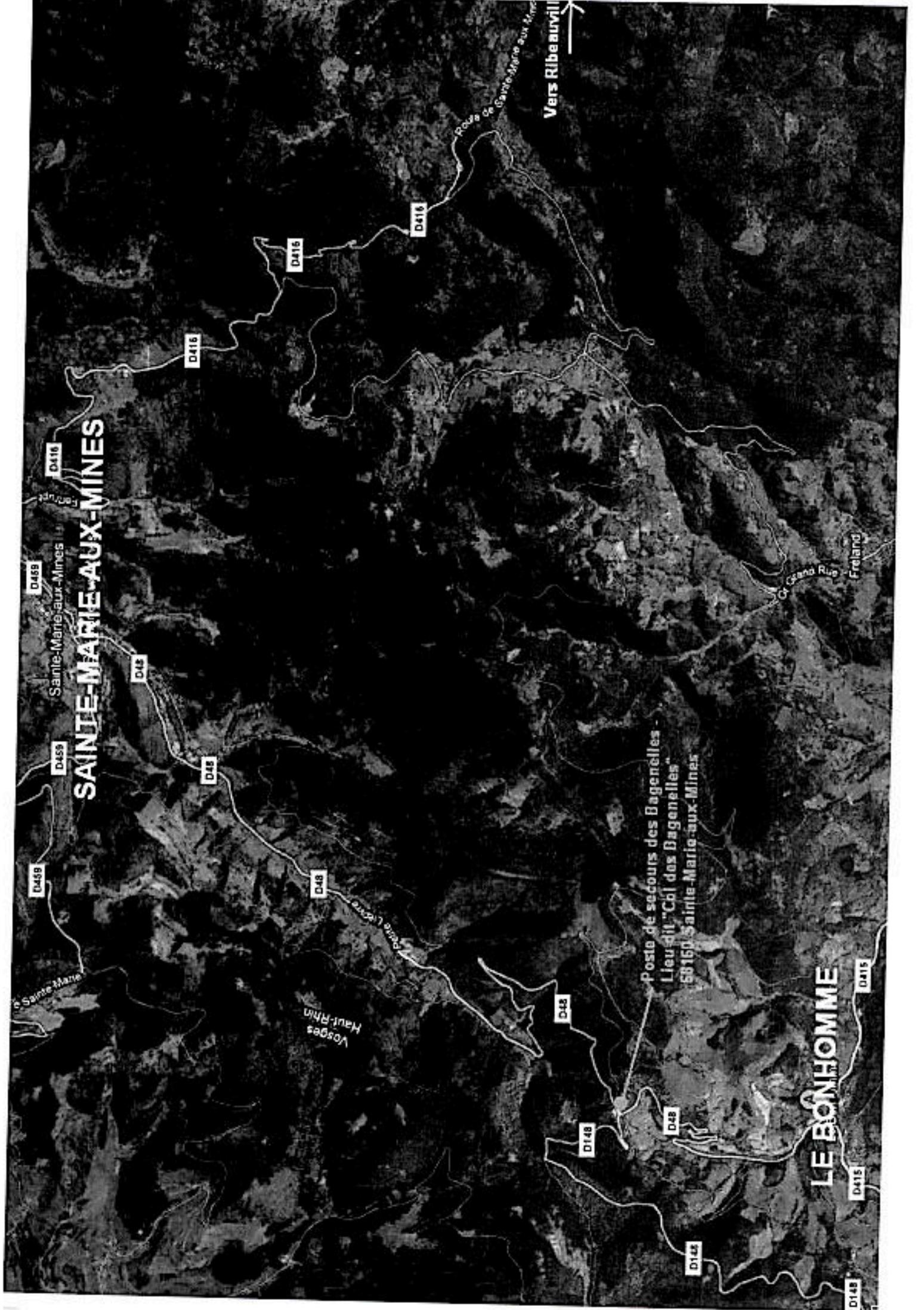
Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- ✓ d'approuver la proposition faite par la commission technique lors de sa séance du 18 juin 2013,
- ✓ d'autoriser, en conséquence, la vente de gré à gré de l'immeuble sis Col des Bagenelles, Lieu-dit "Goutte Jacques und Gahorn", cadastré sous section D n° 1431/747 à SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68160), sol, garage et chalet, d'une superficie de 2,61 ares, au profit de la Communauté de Communes du Val d'Argent au prix de 65 000 €, étant entendu que tous frais et toutes taxes ainsi que les émoluments du notaire et les éventuels honoraires de conseil se rapportant à la présente vente sont à la charge de l'acquéreur,
- ✓ d'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette vente amiable. L'acte de cession comprendra une clause prévoyant qu'aucune subvention départementale pour la réhabilitation de l'ancien poste de secours des Bagenelles ne sera versée à la Communauté de Communes du Val d'Argent ou à aucun autre tiers,
- ✓ de préciser que la recette correspondante sera recouvrée au programme B656, chapitre 77, fonction 0202, nature 775 du budget départemental 2013.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER



SAINTE-MARIE-AUX-MINES

Vers Ribeauvillé

Poste de secours des Bagenelles -
Lieu dit "Côté des Bagenelles"
50150 Sainte-Marie-aux-Mines

LE BONHOMME

D415
D415
D415

Sainte-Marie-aux-Mines

Rue de Sainte-Marie

Vosges
Haut-Rhin

Rue de la Croix
Freland

Rue de Sainte-Marie-aux-Mines

POSTE DE SECOURS DES BAGANELLES À SAINTE-MARIE-AUX-MINES





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
FINANCES PUBLIQUES DU HAUT-RHIN

Cité administrative Bât J - 3, rue Fleischhauer
68026 COLMAR CEDEX
courriel : tgdomaine068@dgfp.finances.gouv.fr
Réception sur rendez-vous

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

N° 7300

Mod. A

Pour nous joindre :

Enquêteur : Chantal BESNIER
Téléphone : 03.89.24.82.23
Télécopie : 03.89.24.81.48
Courriel : chantal.besnier@dgfp.finances.gouv.fr



Réf. : 2012-298V0239

1. **Service consultant** : Conseil Général du Haut-Rhin - Hôtel du Département 100, Avenue d'Alsace - BP 20351 - 68006 COLMAR Cedex
2. **Date de la consultation** : lettre du 27 février 2012, reçue le 29 février 2012. Visite du 14 mars 2012. Affaire suivie par Sophie LINCKS
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : évaluation d'un chalet en vue de sa cession.
4. **Propriétaire présumé** : Conseil Général du Haut-Rhin
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Commune de STE MARIE AUX MINES

SECTION	PARCELLE	ADRESSE	SUPERFICIE
D	1431/747	Col des Bagenelles Lieu dit Goutte Jacques und Gahorn	2 ares 61 ca

La parcelle est sur bâtie d'un immeuble (poste de secours) construit en 1987. Il se trouve au Col des Bagenelles, en bordure de route, sur un terrain pentu, et mitoyen avec un autre bâtiment sur le ban de la commune de Ste Marie aux Mines. Il est accessible par une route départementale. Il est dans un domaine skiable du parc du ballon des Vosges.

Le soubassement est en béton, les fenêtres sont équipées de double vitrage et de volets roulants. Le bâtiment est en bon état. Il est éloigné de la ville.
Le chauffage se fait au moyen de radiateurs électriques. Il est alimenté en eau par une source, une fosse a été prévue pour l'assainissement.

Il est composé de deux niveaux.

Au rez-de-chaussée 54 m² : 1 sas, 3 bureaux et un débarras, un WC et un garage de 20 m²

A l'étage 51 m² : accessible par un escalier en bois se trouvent 2 belles chambres, un séjour, une cuisine, une salle de bain.

- 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 ND du Plan local d'urbanisme de la commune de Ste Marie aux Mines. La zone N est une zone naturelle et dans le secteur ND la possibilité est donnée de travaux, équipements et

installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station de ski ainsi que la construction d'une structure d'accueil touristique comprenant, s'il y a lieu, un logement de service nécessaire à son fonctionnement.

6. **Origine de propriété** : Cf. Livre Foncier de Munster
7. **Situation locative** : estimé libre de toute occupation
8. **Valeur vénale de l'immeuble ou du droit cédé** :

Compte tenu de la nature de l'immeuble en cause, de sa situation, de ses caractéristiques, du marché local et des éléments connus par France DOMAINE, la valeur vénale peut être estimée à

75 000 €. ((soixante quinze mille euros))

9. **Durée de validité de l'avis** : un an.

10. **Observations particulières** :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si elle intervenait après une modification de la réglementation de l'urbanisme.

La présente estimation est donnée sous réserve des éventuels travaux relatifs à la présence d'amiante, de termites et aux risques relatifs au saturnisme.

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 Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s)

A Colmar, le 15 mars 2012

*P/Le Directeur Départemental des
Finances Publiques,
et par délégation,*



*Chantal BESNIER
Inspectrice des Finances Publiques*