

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 10 mai 2021
N° CP-2021-5-8-3

8^{ème} Commission

Commission de l'efficacité financière et de la performance administrative

Service instructeur

Service consulté

PROPOSITION DE DIVERSES TRANSACTIONS FONCIERES

Résumé : Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente :

- la cession de 16 parcelles à DUTTLENHEIM, KOLBSHEIM, ODRATZHEIM et SAVERNE, soit 149,61 ares au total pour un montant global de 398 209,00 € ;
- le déclassement d'une parcelle de 0,88 are à SIEWILLER et son intégration au domaine privé de la CeA ;
- l'acquisition de 8 parcelles à CHATENOIS et SOULTZ-LES-BAINS, soit 151,62 ares au total pour un montant de 9 344,70 €.

CESSIONS FONCIERES

1) DUTTLENHEIM et KOLBSHEIM

La construction de l'autoroute A355 pour le contournement ouest de Strasbourg sur les bans communaux de DUTTLENHEIM et de KOLBSHEIM, conformément aux dispositions de la Déclaration d'utilité publique du 23 janvier 2008, prorogée le 22 janvier 2018, nécessite des transactions pour lesquelles la Collectivité européenne d'Alsace est sollicitée par l'Etat, concédant de l'autoroute A355.

Les surfaces concernées, d'un total de 97,03 ares, sont réparties comme suit :

Sur le ban communal de DUTTLENHEIM, 2 parcelles sont concernées :

Section	N° parcelle	Contenance totale (en ares)	Nature	Lieu dit	Emprises (en ares)	Reliquats (en ares)
57	293	0ha12a69ca	terres	Neubruch	12,69	0
57	294	0ha71a03ca	terres	Neubruch	71,03	0
				Total	83,72	0

Sur le ban communal de KOLBSHEIM, 12 parcelles sont concernées :

Section	N° parcelle	Contenance totale (en ares)	Nature	Lieu dit	Emprises (en ares)	Reliquats (en ares)
10	54	0ha00a05ca	BT	Kohlenplatz	0,05	0
10	71	0ha00a87ca	BT	Kohlenplatz	0,87	0
10	114	0ha00a35ca	BT	Kohlenplatz	0,35	0
10	73	0ha00a35ca	BT	Kohlenplatz	0,35	0
10	116	0ha00a20ca	BT	Kohlenplatz	0,20	0
10	81	0ha06a40ca	BT	Kohlenplatz	6,40	0
10	122	0ha01a96ca	BT	Kohlenplatz	1,96	0
10	89	0ha00a08ca	BT	Kohlenplatz	0,08	0
10	90	0ha00a08ca	BT	Kohlenplatz	0,08	0
10	126	0ha01a55ca	BT	Kohlenplatz	1,55	0
13	236	0ha00a52ca	NC	In Der Wolfschoelhle	0,52	0
13	268	0ha00a90ca	NC	In Der Wolfschoelhle	0,90	0
				Total	13,31	0

Ces 12 parcelles font actuellement l'objet d'une requête en radiation de charge au Livre Foncier, visant à les retirer du bail emphytéotique dans lequel elles sont inscrites, afin de pouvoir être cédées libres de toute charge.

Il est précisé que les surfaces exactes pourront être définies lors de l'élaboration des documents de modification du parcellaire cadastral (ou procès-verbal d'arpentage) par le géomètre expert mandaté par le concessionnaire de l'autoroute A355. Ainsi pour les parcelles concernées par ces modifications, les références cadastrales pourront être amenées à évoluer.

En conséquence, il est proposé à la Commission permanente de décider de la cession de ces surfaces, en application de l'article L.3213-1 du Code général des collectivités territoriales, pour un montant total de 10 674,00 €, conformément aux avis du Domaine n°2021-67112-11757 et n°2021-67247-10059, réparti de la façon suivante :

Pour les parcelles situées à DUTTLENHEIM :

Indemnité principale : $83,72 \text{ ares} \times 100 \text{ €/are} = 8\,372,00 \text{ €}$ (zone NC)

Indemnité de remploi : $8\,372,00 \text{ €} \times 5\% = 418,60 \text{ €}$

Soit un montant de 8 790,60 € arrondi à 8 791,00 €.

Pour les parcelles situées à KOLBSHEIM :

Indemnité principale : $13,31 \text{ ares} \times 30 \text{ €/are} = 399,30 \text{ €}$ (zones NC et ND)

Valeur accessoire du bois : 1 464,20 €

Indemnité de remploi : $399,30 \text{ €} \times 5\% = 19,96 \text{ €}$

Soit un montant de 1 883,46 €, arrondi à 1 883,00 €.

A cette somme de 10 674,00 € s'ajoute une indemnité spéciale d'accord amiable de libération rapide des terrains, pour un montant total de 1 651,00 €, calculée comme suit :

Pour les surfaces libérées à DUTTLENHEIM :

$83,72 \text{ ares} \times 17\text{€/are} = 1\,423,24 \text{ €}$ arrondi à 1 424,00 €

Pour les surfaces libérées à KOLBSHEIM :

$13,31 \text{ ares} \times 17\text{€/are} = 226,27 \text{ €}$ arrondi à 227,00 €

Ces montants pourront être appelés à évoluer en fonction des adaptations parcellaires et surfaciques qui pourraient encore intervenir.

En outre, il est proposé que ces transactions donnent lieu à la signature :

- de promesses unilatérales de vente, rédigées en la forme administrative, préalablement à la vente, qui serait ensuite formalisées par acte administratif ;
- d'autorisations de prise de possession anticipée, entraînant le versement d'une indemnisation d'un montant total de 1 651,00 €.

2) ODRATZHEIM

L'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) souhaite acquérir une parcelle de la CeA située à ODRATZHEIM, en vue de la réalisation, par la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble, d'une zone d'activités économiques.

Le bien est situé à ODRATZHEIM et est cadastré sous-section 4 n°110. Il s'agit d'un chemin d'exploitation d'une surface de 8,34 ares.

Le projet de la Communauté de Communes est le suivant. Il s'agit de réaliser une zone d'activités économiques, à vocation essentiellement artisanale, d'une superficie de 765,58 ares, pour un coût HT estimé à 1,5 M€. Les travaux devraient démarrer fin 2021 et les 1^{ères} entreprises devraient pouvoir s'installer courant 2022. A noter qu'un peu moins de 80 % de cette emprise foncière ont été acquis auprès de particuliers, environ 20 % auprès de la commune d'Odratzheim et les quelques ares restants auprès de la CeA.

Ce bien n'étant pas utile à la mise en œuvre des politiques départementales, un avis favorable pourrait être donné à la cession de cette parcelle.

S'agissant du prix de vente, la valeur de 600,- € l'are pourrait être retenue, soit 5 004,00 € au total, ce montant à l'are étant identique à celui retenu par la commune et compatible à celui du Domaine (n°2020-354-279).

3) SAVERNE

Le 19 décembre 2019, le Département du Bas-Rhin a conclu une promesse synallagmatique de vente avec la Société NEXITY IR PROGRAMMES EST en vue de la cession de la parcelle formant l'emprise de l'ancienne piscine municipale, cadastrée sous-section 28 n°216/77 à Saverne, d'une surface de 44,24 ares, pour un montant de 530 880,00 €.

L'opérateur immobilier a le projet d'y réaliser une résidence intergénérationnelle de 68 logements, considérés comme logements sociaux.

La promesse de vente a fixé plusieurs conditions suspensives, dont l'une, relative aux résultats de l'étude des sols, stipulant que la vente ne serait conclue aux conditions de la promesse de vente que sous réserve que l'étude confirme « que les fondations du bâtiment à réaliser (structures porteuses) pourront être réalisées, sans surcoût, selon le système de fondation traditionnellement utilisé en la matière ».

Or, par courrier du 9 octobre 2020, l'opérateur a fait part au Département du Bas-Rhin du résultat des sondages du sol et de la nécessité de faire appel à des fondations spéciales, occasionnant pour le chantier, une plus-value de 177 512,50 € H.T.

Au vu de la réalisation de cette condition suspensive, l'opérateur a sollicité une revalorisation à la baisse du prix de vente de la parcelle afin de lui permettre de prendre en compte les contraintes de construction supplémentaires et poursuivre le projet.

Les négociations avec l'opérateur ont ainsi conduit la Collectivité européenne d'Alsace à prendre en charge une partie du coût de la plus-value à savoir 150 000,00 €.

Par conséquent, le prix de vente à retenir pour cette transaction serait de 380 880,00 €, soit 8 609,40 € l'are.

Les représentants de la Collectivité européenne d'Alsace et la délégation territoriale du secteur sont favorables à cette vente aux nouvelles conditions financières, compatible avec l'évaluation effectuée par la division du Domaine.

Conformément aux termes de la promesse synallagmatique, la vente sera formalisée par acte notarié. Les frais d'enregistrement et de mutation en sus restent à la charge de l'acquéreur.

DECLASSEMENT

SIEWILLER

La Collectivité européenne d'Alsace a été sollicitée par un riverain qui souhaite acquérir une bande de terrain pour lui permettre d'effectuer un aménagement ainsi que la mise en sécurité de son parking client dans le cadre de son activité.

Cette emprise, cadastrée sous-section 1 n° 438 de 0,88 are et située en traverse de SIEWILLER, le long de la RD 1061, constitue un délaissé de voirie ne représentant pas d'intérêt pour les besoins de la collectivité. En conséquence, il est proposé de répondre favorablement à cette demande.

Ainsi, pour devenir aliénable, un bien appartenant au domaine public d'une collectivité doit d'abord être désaffecté puis déclassé et ce conformément l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, afin d'intégrer son patrimoine privé.

Le bien n'étant plus affecté à aucun service public, ni à l'usage direct du public, il convient de le faire sortir du domaine public de la CeA. Le déclassement de cette partie de voirie est un préalable à sa cession ultérieure.

ACQUISITION FONCIERE

1) CHATENOIS

Le décret n°2020-1823 du 30 décembre 2020 a transféré à la Collectivité européenne d'Alsace, la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de la déviation de Châtenois pour laquelle il est nécessaire de procéder à des acquisitions complémentaires pour permettre les travaux d'aménagement et de plantation prévus dans le cadre des obligations environnementales.

En effet, l'Etat avait engagé des négociations amiables avec 3 propriétaires qui n'ont pu se concrétiser par la formalisation d'un acte administratif avant le 1^{er} janvier 2021.

Il s'agit des parcelles suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Surface (en are)
44	19	Volgenloch	115,58
44	20	Volgenloch	5,17
44	21	Volgenloch	19,76
45	315	Alter Giessen	1,36
45	313	Zollhausaecker	1,45
16	367	Eichwaeldel	2,45
16	330	Eichwaeldel	2,25
TOTAL			148,02

S'agissant du prix de vente, la valeur de 60,- € l'are pourrait être retenue, ce montant étant conforme aux avis des Domaines rendus pour cette opération.

En conséquence, la valeur de ces terrains serait fixée comme suit :

- indemnités principales pour perte de terrain revenant aux propriétaires :
60 €/are x 148,02 ares = 8 881,20 €
- indemnités pour pertes de revenus (marge brute 7,44 €/are x 4 ans) et de fumures revenant à l'exploitant de la parcelle sous-section 45 n°313 :
(29.76 €/are + 4,38 €/a) x 1,45 are = 49,50 €.

Soit un total de 8 930,70 € correspondant à l'indemnisation tout confondu des terrains.

Les vendeurs ont donné leur accord pour ces transactions.

2) SOULTZ-LES-BAINS

Acquisition d'une parcelle de terrain propriété de l'Association Foncière de Bergbieten dans le cadre d'une régularisation foncière à SOULTZ-LES-BAINS.

Il s'agit de la parcelle cadastrée sous-section 14 n°201/78 de 3,60 ares située à SOULTZ-LES-BAINS.

Le prix de la transaction n'excédant pas 180 000,- €, la division du Domaine n'a pas établi d'avis. Le principe d'indemnisation proposé correspond à la valeur vénale des biens comparables sur le marché local.

A ce titre, il a été proposé d'acquérir la surface concernée pour un montant de 414,00 €, soit 115,- € l'are.

Le vendeur a donné son accord pour cette transaction.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- De décider de la cession, au profit de l'Etat, des 14 parcelles situées à DUTTLENHEIM et KOLBSHEIM listées ci-dessus, soit 97,03 ares au total, au prix de 10 674,00 €, en application de l'article L.3213-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- De décider que les actes seront rédigés sous forme d'actes administratifs, authentifiés par le représentant de l'Etat dûment habilité ;

- De décider de conclure des promesses unilatérales de vente en la forme administrative, authentifiées par le représentant de l'Etat dûment habilité, préalablement à la signature des actes administratifs ;
- De décider d'autoriser la prise de possession anticipée, justifiant une indemnisation d'un montant total de 1 651,00 € ;
- De m'autoriser à signer les actes afférents à ces transactions ;
- De décider de la cession au profit de l'EPFA de la parcelle cadastrée à ODRATZHEIM sous-section 4 n°110 de 8,34 ares pour un montant de 5 004,00 € ;
- De décider que l'acte de vente sera passé en la forme administrative et authentifiée par l'EPFA ;
- De décider de désigner le Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace ou son représentant à signer cet acte ;
- De décider de la vente à la société NEXITY IR PROGRAMMES EST, ou toute autre personne morale venant s'y substituer, de la parcelle située à Saverne, cadastrée sous-section 28 n°216/77 de 44,24 ares, au prix de 380 880,00€, en application de l'article L.3213-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- De décider que l'acte de vente sera rédigé sous forme d'un acte notarié, dont le coût sera pris en charge par l'acquéreur ;
- D'autoriser Monsieur Etienne BURGER, vice-président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, à signer l'acte notarié afférent à cette transaction ;
- De constater la désaffectation de la parcelle cadastrée sous-section 1 n°438 de 0,88 are située à SIEWILLER ;
- de prononcer son déclassement et son intégration au domaine privé de la CeA ;
- De décider de l'acquisition des 7 parcelles listées ci-dessus à Châtenois, soit 148,02 ares, pour un montant total de 8 930,70 € ;
- De décider que l'acte afférent à cette transaction sera passé en la forme administrative, conformément aux dispositions de l'article L.1311-14 du Code général des collectivités territoriales ;
- De décider de désigner Monsieur Rémy WITH, premier Vice-Président de la Collectivité européenne d'Alsace, comme signataire de cet acte, le Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace étant authentificateur ;
- De décider de l'acquisition, auprès de l'Association Foncière de Bergbieten, de la parcelle cadastrée à Soultz-les-Bains sous-section 14 n°201/78 de 3,60 ares, pour un montant de 414,00 € ;
- De décider que l'acte afférent à cette transaction sera passé en la forme administrative, conformément aux dispositions de l'article L.1311-14 du Code général des collectivités territoriales ;
- De décider de désigner Monsieur Rémy WITH, premier Vice-Président de la Collectivité européenne d'Alsace, comme signataire de cet acte, le Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace étant authentificateur ;

- De préciser que les crédits liés aux opérations précitées seront imputés sur le budget comme suit :

OPERATION		IMPUTATION	DEPENSES	RECETTES
P0660018	Cessions foncières routes	75 75888 843		12 325,00 €
P0660018	Cessions foncières routes	77 775 843		385 884,00 €
P0670004	Déviation de Châtenois	21 2111 843	8 930,70 €	
P0660018	Acquisitions foncières routes	21 2151 843	414,00 €	
TOTAL			9 344,70 €	398 209,00 €

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY