

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 30 juin 2025
N° CP-2025-5-15-1
N° applicatif 12714

15^{ème} Commission

Commission Sud Alsace - Saint-Louis, Sundgau et Thur-Doller

Direction

Direction des affaires juridiques

MODALITES DE CESSION DE BIENS IMMOBILIERS A RETZWILLER

Résumé : Le présent rapport a pour objet de modifier les conditions de cession conclues le 7 juillet 2017 entre le Département du Haut-Rhin et CITIVIA-SEM relatives à la vente de 4 terrains situés à RETZWILLER, conditions qui avaient déjà été modifiées par la délibération n° CP-2023-3-15-4 de la Commission permanente du 13 avril 2023.

Suite à l'abandon en 2012 d'un projet routier sur l'emprise de la Commune de RETZWILLER, le Département du Haut-Rhin a décidé, par délibération de la Commission permanente n° CP 2017-5-3 du 7 juillet 2017, de vendre à CITIVIA-SEM le patrimoine foncier et immobilier devenu vacant situé sur le tracé du projet routier, soit 2 maisons d'habitation et 4 terrains en friche.

Il était entendu entre la collectivité et la société que le prix de cession serait acquitté au fur et à mesure de la revente des biens et dans un délai maximal de 5 ans, moyennant, au bénéfice de la collectivité, un taux d'intérêt de 1,08 % par an sur l'encours des sommes dues.

La date de départ du calcul des intérêts étant la date de signature des actes de vente et ces derniers ayant été signés le 9 octobre 2017 (actes n° 34-17 et 36-17 pour les 2 maisons d'habitation et n° 35-17 pour les 4 terrains), la date d'échéance finale était donc le 8 octobre 2022.

CITIVIA a acquitté le prix de cession des 2 maisons dès 2017.

Mais, la revente des terrains a été plus délicate. En effet, des travaux ont été rendus nécessaires, les terrains étant impropres à la réalisation de projets immobiliers.

De plus, une fraction de l'emprise foncière s'est révélée faire l'objet d'une réserve communale, réduisant la surface constructible de 3 644 à 3 034 ares.

C'est pourquoi, par une première délibération n° CP-2023-3-15-4 du 13 avril 2023, la Commission permanente a approuvé la prorogation du délai accordé à CITIVIA-SEM pour l'acquittement de la somme due au titre de l'acte de vente n° 35-17 du 9 octobre 2017 des 4 terrains sis sur le ban communal de RETZWILLER, soit jusqu'au 30 juin 2025 et la

renonciation à la perception d'intérêts jusqu'au dénouement complet de l'opération, soit le 30 juin 2025.

Toutefois, des difficultés persistent pour la revente des terrains du fait de l'état des sols et de l'emplacement réservé au PLU sur les parcelles concernées.

En effet, un compromis devait être signé mais le promoteur a abandonné le projet en juin 2023 du fait d'une conjoncture défavorable pour le logement (hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction).

CITIVIA a donc relancé la commercialisation. Des discussions sont en cours avec un nouvel acquéreur. Mais les négociations ne pourront pas aboutir à la signature d'un compromis avant la date du 30 juin 2025.

Parallèlement à cette négociation, CITIVIA a également relancé des actions de commercialisation et de communication qui n'ont pas encore générées de nouveaux contacts.

C'est pourquoi, il convient, à nouveau, de proroger le délai jusqu'au 30 juin 2028. Considérant que les faits exposés ci-dessus constituent des imprévus, une remise gracieuse des intérêts pourrait être accordée à CITIVIA.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- Proroger le délai accordé à CITIVIA-SEM pour l'acquittement de la somme due au titre de l'acte de vente n° 35-17 du 9 octobre 2017 des 4 terrains sis sur le ban communal de RETZWILLER, dont la signature a été autorisée par la délibération n°CP-2017-7-5-3 du 7 juillet 2017, soit jusqu'au 30 juin 2028.
- Renoncer à la perception d'intérêts jusqu'au dénouement complet de l'opération, soit le 30 juin 2028.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.