

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 20 septembre 2021
N° CP-2021-8-12-1

12^{ème} Commission

Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale

Service instructeur

Service consulté

ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A BARR

Résumé : Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente l'acquisition d'un ensemble immobilier à BARR, composé d'une maison de maître, d'une dépendance, de garages couverts, de places de parking et d'espaces verts, d'une surface totale de 26,63 ares au prix de 1 150 000 €.

La Collectivité européenne d'Alsace est locataire depuis le 1er juin 2006 de locaux situés au 13 avenue du Docteur Marcel Krieg à Barr. Ces espaces, d'une surface totale de 464 m², sont exclusivement à l'usage du Centre Médico-Social (CMS). Ils sont situés au 1^{er} étage d'un ancien corps de ferme, réaménagé en locaux tertiaires en 2002.

Au rez-de-chaussée de ce bâtiment, deux bureaux sont occupés et loués dans le cadre d'un bail commercial et d'un bail de droit commun et depuis mars 2021, une prise à bail de la Collectivité européenne d'Alsace pour la surface restante de 172 m² a permis l'ouverture d'un accueil de jour du Foyer De l'Enfance (FDE).

Sur ce site se trouve un autre bâtiment, une maison de maître, comprenant 3 niveaux, d'une surface habitable de 340 m² qui est entièrement louée (un bail professionnel, un bail commercial et deux baux d'habitation).

La propriété comporte également un bâtiment aménagé pour 3 garages couverts et 16 places de stationnement extérieurs, ainsi que des espaces verts.

Une évolution significative des besoins immobiliers sur le secteur de Barr a été mise en évidence. D'une part, suite au nouveau découpage territorial, il est envisagé de transférer une dizaine d'agents administratifs de l'UTAMS de Molsheim vers la commune de Barr. D'autre part, une redistribution des locaux entre les services sociaux permettrait, le moment venu, de répondre à leurs besoins croissants sur le secteur.

L'ancien propriétaire de ce tènement immobilier, grevé d'un crédit viager, a été placé en liquidation judiciaire avec cessation immédiate d'activité suivant jugement du TGI de Colmar en date du 16 août 2019.

Dans ces conditions, et suite à la mise en vente fin 2020, une offre d'achat a été soumise au mandataire judiciaire pour l'acquisition de la totalité du site, implanté sur une seule parcelle, cadastrée à Barr sous-section 5 n°87 d'une surface totale de 26,63 ares. En effet, ce site permettrait la création d'un pôle médico-social à Barr.

Après plusieurs études et réunions d'échanges avec les élus locaux, il est proposé d'acquérir ce tènement dans son ensemble, même si la maison de maître est actuellement occupée. Les différents baux ne peuvent être résiliés qu'au fur et à mesure de leur échéance et des négociations de départ à l'amiable seront nécessaires pour la résiliation des baux d'habitation. L'occupation de ces locaux par les services de la Collectivité européenne d'Alsace sera donc effective dans quelques années.

L'accueil de jour du FDE demeurera implanté au rez-de -chaussée du corps de ferme et les agents transférés du CMS de Molsheim seront installés, à terme, dans la maison de maître après la libération des locaux et la réalisation de travaux.

La valeur vénale estimée par le Domaine en date du 1er décembre 2020 s'élève à 1 438 000 € pour l'ensemble du tènement immobilier, cette estimation pouvant faire l'objet d'un abattement en cas de vente en bloc.

Ainsi, la proposition financière faite au mandataire judiciaire s'élève à 1 150 000 € net vendeur, frais d'agence et émoluments du notaire en sus. A noter que ce montant inclut les sommes dues par l'ancien propriétaire au titre de la rente viagère.

Cette offre est pressentie pour être retenue. Toutefois, le juge-commissaire ne pourra rendre sa décision qu'après transmission d'une délibération de la Commission Permanente sur ce dossier.

Enfin, une promesse de vente pourrait être signée le cas échéant.

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

- décider de l'acquisition, auprès du mandataire judiciaire, de l'ensemble immobilier cadastré à Barr sous-section 5 n°87, d'une surface totale de 26,63 ares, pour un montant de 1 150 000 €, frais et taxes en sus ;
- décider que l'acte afférent à cette transaction sera rédigé sous forme d'un acte notarié, dont le coût sera pris en charge par la Collectivité européenne d'Alsace ;

- décider d'autoriser le Président de la Collectivité européenne d'Alsace à signer l'acte notarié ;
- préciser que les crédits liés à cette opération seront imputés sur le budget comme suit :

OPERATION		IMPUTATION	DEPENSES	RECETTES
P1460004	Autres acquisitions foncières CMS	1982 - 21.21311.028	1 150 000,00 €	
TOTAL			1 150 000,00 €	

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY