

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 13 mars 2023
N° CP-2023-2-12-3
N° applicatif 5527

12^{ème} Commission
Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale

Service instructeur
Service opérations foncières Nord

Service consulté
Direction des Affaires Juridiques

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF SUR LA STATION DE POMPAGE DU CHÂTEAU DU HAUT-KOENIGSBURG ET DROIT D'USAGE DE L'EAU

Résumé : Ce rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente de décider d'adopter un bail emphytéotique administratif, pour une durée de 50 ans à compter du 1er janvier 2023, afin de formaliser la mise à disposition de la station de pompage du château du Haut-Koenigsbourg, propriété de la ville de Sélestat et sis à ORSCHWILLER (67600), ainsi que de l'octroi du droit d'usage de l'eau y afférent, au profit de la Collectivité européenne d'Alsace.

Suivant un bail emphytéotique conclu le 22 octobre 1904, la Ville de Sélestat a donné à bail au représentant de l'empereur allemand Guillaume II, pour une durée de 99 ans sous la forme d'un bail emphytéotique, le bâtiment de la station de pompage du Château du Haut-Koenigsbourg.

Cet ouvrage qui est encore en fonction aujourd'hui, comprend un dispositif de pompage au sous-sol et permet d'alimenter le Château du Haut-Koenigsbourg en eau si besoin ponctuellement, étant précisé que l'alimentation en eau potable se fait actuellement au travers du raccordement au réseau d'eau potable d'Orschwiller.

Le site comporte un second bâtiment assurant les fonctions de réservoir d'eau.

Ces deux ouvrages sont inscrits au titre des monuments historiques depuis un arrêté du 1^{er} septembre 1991.

Le bail emphytéotique évoqué est échu depuis 2003, sans que la Ville de Sélestat ni l'Etat français encore propriétaire du Château du Haut-Koenigsbourg à cette date, n'aient formalisé la poursuite de la mise à disposition.

Le Département du Bas-Rhin est ensuite devenu propriétaire du Château du Haut-Koenigsbourg avec effet au 1^{er} janvier 2007, consécutivement à une convention de transfert conclue avec l'Etat, en date du 29 décembre 2006, en application de l'article 97 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales ainsi que du décret n°2005-836 du 20 juillet 2005.

Le Département du Bas-Rhin intervenait ponctuellement sur le dispositif de pompage, au titre notamment de travaux de maintenance et d'entretien, nécessaires à la sécurité et au bon fonctionnement de l'approvisionnement en eau potable du Château du Haut-Koenigsbourg. Cette mise à disposition par la Ville de Sélestat au bénéfice du Département du Bas-Rhin s'est faite sans formalisme particulier.

La Collectivité européenne d'Alsace se substituant au Département du Bas-Rhin depuis le 1^{er} janvier 2021 poursuit les opérations d'entretien et de maintenance, afin de maintenir le site en état et d'assurer la desserte en eau du Château du Haut-Koenigsbourg en cas de besoins ou de défaillance du raccordement au réseau d'eau potable d'Orschwiller.

Par ailleurs, par convention du 22 octobre 1904, la Ville de Sélestat a également accordé au représentant de l'empereur allemand Guillaume II, pour une durée de 99 ans, un droit d'usage de l'eau prélevée sur le site de la station de pompage pour l'approvisionnement en eau potable du Château du Haut-Koenigsbourg.

Cette convention est également arrivée à échéance, sans qu'un nouveau droit d'usage n'ait été formalisé à l'égard de l'Etat français ou du Département du Bas-Rhin.

La Ville de Sélestat et la Collectivité européenne d'Alsace ont souhaité régulariser cette situation et formaliser par un bail emphytéotique administratif (BEA), d'une part, la mise à disposition de la station de pompage et du réservoir d'eau attenant et, d'autre part, le droit d'usage de l'eau de ce site, afin de pérenniser la desserte en eau du Château du Haut-Koenigsbourg ainsi qu'encadrer les modalités de maintenance et d'entretien du site.

Ce bail serait conclu pour une durée de cinquante (50) ans à compter du 1^{er} janvier 2023. Par avis en date du 9 septembre 2022, référencé 2022-67362-49513, la Division du Domaine a fixé la redevance à 150 € HT/an.

Considérant d'une part, que l'utilisation, par la Collectivité européenne d'Alsace, des biens mis à disposition contribue directement à assurer la conservation du domaine public communal lui-même, au sens du 2^o de l'article L.2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques et, d'autre part, que l'utilisation, par la Collectivité européenne d'Alsace, de ces biens est désintéressée et concourt à la satisfaction d'un intérêt général, y compris en participant à la sauvegarde du bâtiment de la station de pompage inscrit au titre des monuments historiques, la Ville de Sélestat consent à ce que le BEA soit consenti sans versement de prix. En outre, la présence des ouvrages intéresse le service public local de l'eau, selon l'article L.2224-7 du Code général des collectivités territoriales qui bénéficie gratuitement à tous.

Le projet de BEA est joint en annexe au présent rapport.

Le présent rapport a obtenu un avis favorable de la 12^{ème} commission le 27 février 2023.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver le projet de bail emphytéotique administratif (BEA), à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et la Ville de Sélestat, relatif d'une part à la mise à disposition de la station de pompage du château du Haut-Koenigsbourg sis à ORSCHWILLER et, d'autre part, à l'octroi du droit d'usage de l'eau y afférent. Les éléments essentiels de ce BEA, joint en annexe au présent rapport, sont les suivants :
 - le BEA est conclu au bénéfice de la Collectivité européenne d'Alsace pour une durée de cinquante (50) ans avec effet au 1^{er} janvier 2023 ;
 - la mise à disposition porte sur deux bâtiments, l'un abritant la station de pompage du Château du Haut-Koenigsbourg, l'autre assurant les fonctions de réservoir d'eau, tous deux situés sur la parcelle cadastrée sous-section 11 n°26/10 de 4,66 ares à Orschwiller ;
 - le BEA comporte également, sur cette même parcelle, un droit d'usage de l'eau, en tant que la Ville de Sélestat autorise la Collectivité européenne d'Alsace à utiliser l'eau de source prélevée sur le site de la station de pompage pour approvisionner ponctuellement en eau le Château du Haut-Koenigsbourg ;
 - le BEA est consenti par la Ville de Sélestat sans versement de prix, au motif que ce bail contribue directement à assurer la conservation du domaine public communal lui-même au sens du 2° de l'article L.2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, que l'utilisation, par la Collectivité européenne d'Alsace, de ces biens est désintéressée et concourt à la satisfaction d'un intérêt général, y compris en participant à la sauvegarde du bâtiment de la station de pompage inscrit au titre des monuments historiques, que la présence des ouvrages permet l'exécution d'un service public local de l'eau, selon l'article L.2224-7 du Code général des collectivités territoriales, qui bénéficie gratuitement à tous.
- De prendre acte que le BEA précité sera conclu en la forme administrative et qu'en vertu de l'article L.1311-14 du Code général des collectivités territoriales, le Président recevra et authentifiera cet acte en vue de sa publication au Livre Foncier.
- D'autoriser, en conséquence, Monsieur Pierre BIHL, 1er Vice-Président, à représenter la Collectivité européenne d'Alsace et à signer ledit BEA.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY