

Rapport du Président

Commission permanente
du jeudi 13 avril 2023

N°
N° applicatif 5674

15^{ème} Commission

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

Service instructeur

Service consulté

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.

Rappel du contexte

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 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.

La revente des terrains a été particulièrement délicate. En effet, des travaux ont été nécessaires (13 K€), 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.

La situation actuelle

CITIVIA-SEM vient de signer un compromis de vente avec un promoteur immobilier qui a pour objectif de créer un programme de résidences intermédiaires ou de maisons groupées. Ce compromis comprend des clauses suspensives, dont, celles classiques liées à la réussite de la pré commercialisation et à au délai de purge de tout recours contre le permis de construire.

Si la Commune de RETZWILLER a agréé le projet immobilier, elle a refusé la levée de l'emplacement réservé. Ainsi, le prix de vente des terrains a été revu à la baisse pour tenir compte de cette fraction de terrain inexploitable. Le permis de construire est en cours de dépôt par le promoteur, et le délai de pré-commercialisation échoit fin 2024.

Cette revente s'effectuant au-delà du délai de 5 ans fixé par la délibération et l'acte de vente cités plus haut, il est nécessaire de prolonger le délai accordé à CITIVIA-SEM pour acquitter la somme due à notre collectivité et lui permettre de concrétiser l'opération avec son client.

En effet, le paiement dans les délais indiqués ci-dessus faisant l'objet d'une clause résolutoire dans l'acte de vente, il est indispensable de lever cette clause pour permettre la vente définitive du bien.

En tenant compte de l'échéance de la pré commercialisation, ce délai doit être prorogé jusqu'au 30 juin 2025.

Considérant que les faits exposés ci-dessus constituent des imprévus, une remise gracieuse des intérêts pourrait être accordée à CITIVIA-SEM.

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-2017-5-3 du 7 juillet 2017, soit jusqu'au 30 juin 2025.
- Renoncer à la perception d'intérêts jusqu'au dénouement complet de l'opération, soit le 30 juin 2025.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.