



Commission des finances et des affaires générales

70510 - Modernisation du réseau routier

Proposition d'acquisition d'une propriété nécessaire à la réalisation des travaux de suppression du PN 20 à MOLSHEIM

Rapport n° CP/2017/431

Service gestionnaire :

M450 - Service Opérations foncières

Résumé :

Le rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider de l'acquisition foncière auprès de la Commune de Molsheim, de la propriété immobilière située 3 route de Dachstein à Molsheim, dans le cadre du projet de la suppression du passage à niveau n° 20 (PN 20) à Molsheim, et de la compensation des dépenses engagées par la Commune dans le cadre de l'acquisition initiale afin de libérer l'emprise.

Les travaux de suppression du passage à niveau n°20 sur le territoire de la Commune de Molsheim nécessitent l'acquisition de deux propriétés bâties situées dans l'emprise du projet et dont les constructions doivent être démolies.

La maîtrise foncière de ces surfaces permettra l'aménagement d'une trémie d'accès à l'ouvrage permettant le passage des véhicules sous la voie ferrée ainsi que le rétablissement des voiries adjacentes.

Ces deux propriétés se trouvent aux adresses suivantes :

- 23 rue de la Gare à Molsheim,
- 3 route de Dachstein.

Un accord amiable a pu être trouvé avec les propriétaires de l'une des deux maisons. Cette maison est située au 23 rue de la Gare à Molsheim.

En ce qui concerne l'autre propriété bâtie, cadastrée en sous-section 6 n° 59, objet de la présente délibération, la Commune de Molsheim a accepté d'utiliser son patrimoine immobilier et a pu trouver un accord avec les propriétaires pour réaliser un échange foncier permettant à ces derniers de libérer l'immeuble sis 3 route de Dachstein, dans les délais imposés pour la réalisation du projet d'aménagement.

Sans cette démarche menée par la Commune de Molsheim, une procédure de déclaration d'utilité publique suivie d'une procédure d'expropriation auraient été nécessaires pour l'acquisition de cette seconde propriété. Ce processus long, complexe et coûteux aurait généré un retard d'au moins 1 à 2 ans pour cette opération.

Selon la convention de financement du 26 octobre 2007, modifiée par avenant le 9 mai 2016, engageant le Département du Bas-Rhin vis-à-vis de l'Etat, de la Région, de la

Commune de Molsheim et de la SNCF, le Département du Bas-Rhin doit assumer la charge foncière et la libération des emprises liées à cette opération d'infrastructure.

Par conséquent, il lui revient d'acquérir la propriété auprès de la Commune de Molsheim, pour un montant de 356 307,60 €, montant pour lequel la Commune a produit des justificatifs.

Ce montant est supérieur à la valeur vénale estimée par France Domaine à 168 000 € car il tient compte des frais engagés par la Commune de Molsheim pour libérer l'emprise (analyse amiante, plomb, frais de démolition, frais de notaire, frais liés aux réseaux et frais liés au relogement des occupants).

En outre, le montant estimé par France Domaine ne permettait pas de retrouver un bien similaire à proximité.

A titre d'information, le prix moyen d'une maison sur ce secteur est de l'ordre de 2 300 €/m² et le prix du terrain constructible est de l'ordre de 23 000 €/are.

Il est précisé qu'à l'issue de ce projet de suppression de passage à niveau, les partenaires financiers du Département du Bas-Rhin seront amenés à se répartir l'ensemble des dépenses réalisées sur l'ensemble de l'opération conformément à la répartition définie dans la convention de financement, d'où une prise en charge partielle des acquisitions foncières entérinées.

Pour ce qui concerne le Département, cette participation s'élève à 20 %.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé à la Commission Permanente, par délégation du Conseil Départemental du Bas-Rhin consentie lors de réunion plénière du 2 avril 2015, que le Département du Bas-Rhin engage cette acquisition, cadastrée en section 6 n° 59 pour 5,13 ares, pour un montant total de 356 307,60 €, comprenant la valeur vénale de l'acquisition foncière pour un montant de 168 000 € et la compensation des frais engagés par la Commune de Molsheim pour en libérer l'emprise, pour un montant de 188 307,60 €.

Il est également proposé à la Commission Permanente de décider de passer l'acte en la forme administrative et d'autoriser Monsieur Etienne BURGER, vice-président du Conseil Départemental, comme représentant du Département habilité à signer l'acte afférent à cette acquisition.

Identifiant de l'AP	Libellé de l'AP	Montant de l'AP	Montant disponible sur l'AP (non engagé)	Montant proposé
RDOPST 2004-17	AST 024 Suppression PN 20 à MOLSHEIM	7 000 000,00 €	5 600 652,78 €	356 307,60 €

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- décide de l'acquisition de l'immeuble sis 3 route de Dachstein à Molsheim et cadastré sous section 6 n° 59 avec 5,13 ares, dans le cadre du projet de la suppression du passage à niveau n° 20 à Molsheim ;

- dit que cette transaction s'effectuera au prix de 356 307,60 € versé à la Commune de Molsheim ;

- dit que l'acte sera passé en la forme administrative ;

- autorise Monsieur Etienne BURGER, vice-président du Conseil Départemental, comme représentant du Département habilité à signer l'acte afférent à cette acquisition.

Strasbourg, le 25/09/17

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', with a long horizontal stroke extending to the right.

Frédéric BIERRY