

**47010 - Foyer de l'enfance Département**

**Proposition d'acquisition d'un local  
professionnel à STRASBOURG**

**Rapport n° CP/2019/315**

**Service gestionnaire :**

M450 - Service Opérations foncières

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider de l'acquisition d'un local professionnel à Strasbourg (Cronembourg-Rotonde) pour l'implantation d'un accueil de jour du foyer de l'enfance.

Le Foyer Départemental de l'Enfance (FDE) est l'unique structure départementale de l'Aide Sociale à l'Enfance, intégrée dans les services du Département.

Il s'agit un Etablissement Public Hospitalier qui permet d'accueillir des enfants âgés de 0 à 18 ans en difficulté sociale (essentiellement pour maltraitance) et qui comporte plusieurs structures réparties sur différents sites dans le territoire bas-rhinois.

Le site de l'accueil de jour de Strasbourg-Hautepierre a dû être abandonné il y a environ 2 ans pour des raisons de salubrité des locaux. Ainsi, son activité a dû être rapatriée provisoirement et en urgence sur le site central de la Rue Stéphanie, situé dans le quartier du Stockfeld.

Cette situation, impliquant un éloignement géographique, pose de nombreux problèmes de fonctionnement dans l'accompagnement des parents et des enfants résidant dans le quartier de Hautepierre donc à proximité du site initial.

Souhaitant pouvoir répondre au mieux aux attentes des riverains concernés par ce service, les services du Conseil Départemental ont réalisé de nombreuses recherches afin d'acquérir un nouveau site fonctionnel pour assurer efficacement cette activité particulière.

Ainsi, il a été identifié une opportunité d'achat d'un local professionnel dans le quartier de Cronembourg, et plus particulièrement dans le secteur de la Rotonde.

Il s'agit du local commercial et/ou professionnel n°5, situé 6 Rue Geneviève Anthonioz à Strasbourg-Cronembourg, implanté sur la parcelle cadastrée sous-section LH n°670 de 109,54 ares.

Le bien concerné d'une surface de 138.28 m<sup>2</sup>, est situé au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier mixte de 7 niveaux.

Après étude, il ressort que ce local :

- est bien situé pour l'activité de l'accueil de jour,
- présente des accès facilités par des transports en commun (à proximité immédiate d'arrêts de bus et de tramway), de même qu'individuels (parking Rotonde en face du site),
- correspond parfaitement aux besoins exprimés par le FDE en termes de surface, de fonctionnalité, d'accès et d'implantation géographique pour exercer son activité.

Consultée pour avis, la Division du Domaine a fixé la valeur des locaux comme suit :

- Valeur du lot n°5 :
  - à l'état brut : 248 880 €,
  - à l'état aménagé : 480 000 €
- Valeur des parkings :
  - 18 000 € l'unité, soit pour 4 parkings au sous-sol, un montant de 72 000 €.

Ces estimations ne couvrent pas les aménagements mobiliers.

Considérant d'une part le montant des ventes opérées par le promoteur au sein de ce même immeuble, mais aussi des autres transactions similaires effectuées à proximité immédiate, et d'autre part, de la valeur moyenne prise en compte par la Division du Domaine, qui procède pour ce type d'évaluation par valeur de comparaison des autres ventes sur Cronembourg, le propriétaire (et promoteur de l'immeuble) a bien voulu après négociations retenir un montant intermédiaire qui se décompose comme suit :

- Valeur du lot n°5 à l'état aménagé :
  - 552 000 € comprenant les travaux d'aménagements intérieurs d'un montant de 230 000 €,
- Valeur des parkings :
  - 20 750 € l'unité, soit pour 4 parkings au sous-sol, un montant de 83 000 €.

Il est précisé qu'une analyse financière des travaux d'aménagements nécessaires pour un fonctionnement efficient du service précité, a identifié la solution d'un achat clef en main, donc aménagements compris, comme le scénario immobilier le plus économique et concurrentiel.

Outre les montants liés à l'acquisition de ce bien foncier, il devra être acquis divers mobiliers négociés à 9 510, 00 €.

Compte tenu de ce qui précède, cette opération représente une dépense totale de 644 510 € pour l'acquisition foncière, les aménagements immobiliers et les biens meubles.

Le propriétaire et promoteur a donné son accord pour réaliser cette transaction foncière au prix indiqué ci-dessous.

L'offre finale est compatible avec la valeur estimée de France domaine (qui reste une valeur moyenne), étant donné qu'elle est augmentée de 15%.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé à la Commission Permanente :

- de décider de l'acquisition auprès du propriétaire et promoteur du lot n°5 de l'immeuble situé au 6 rue Geneviève Anthonioz et de quatre lots de parkings en sous-sol, sur un terrain cadastré sous-section LH n°670 de 109,54 ares, au prix total de 644 510 € TTC ; montant ferme et définitif
- de décider que l'acte sera passé en la forme notariée, dont le coût sera pris en charge par le Département du Bas-Rhin;
- de décider d'autoriser le président du Conseil Départemental à signer l'acte notarié afférent à cette transaction.

<b>Identifiant de l'AP</b>	<b>Libellé de l'AP</b>	<b>Montant de l'AP</b>	<b>Montant disponible sur l'AP (non engagé)</b>	<b>Montant proposé</b>
ACQFDE 2019/1	ACQUISITION BIEN BATI FDE	650 000,00 €	650 000,00 €	644 510,00 €

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 auprès du propriétaire et promoteur du lot n°5 de l'immeuble situé au 6 rue Geneviève Anthonioz et de quatre lots de parkings en sous-sol, sur un terrain cadastré sous section LH n°670 de 109,54 ares, au prix total de 644 510 € TTC, montant ferme et définitif; ce prix comprend l'acquisition foncière, les aménagements immobiliers et les biens meubles ;*
- *que l'acte sera passé en la forme notariée, dont le coût sera pris en charge par le Département du Bas-Rhin ;*
- *d'autoriser le président du Conseil Départemental à signer l'acte notarié afférent à cette transaction.*

Strasbourg, le 28/06/19

Le Président,



Frédéric BIERRY