



Commission des équipements et de l'aménagement du territoire

5 - Administration générale

Echanges de biens immobiliers bâtis avec la SIBAR

Rapport n° CP/2011/237

Service gestionnaire :

Secrétariat général du pôle aménagement du territoire - Service des opérations foncières

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre approbation les différents échanges de biens immobiliers bâtis entre le Département du Bas-Rhin et la Société Immobilière du Bas-Rhin, dans le cadre de la stratégie immobilière du Département et de l'optimisation de nos implantations et extensions, et avec application d'un principe d'équilibre financier de ces échanges.

Le Conseil Général dans sa séance plénière des 14 et 15 décembre 2009 a décidé dans la délibération portant sur la stratégie des implantations immobilières du Département d'optimiser l'adéquation de nos biens immobiliers avec les perspectives d'évolution des services départementaux, en lien avec la territorialisation de nos implantations.

Cet objectif d'optimisation porte sur la décision soit d'acheter, soit de vendre, soit de construire, soit de louer.

Dans ce cadre, il avait été convenu de procéder à des échanges de biens immobiliers bâtis entre le Département et la SIBAR concernant les propriétés suivantes et selon les modalités financières ci-après détaillées :

Vente du Département à la SIBAR :

- ✓ Immeuble Rue du Gal Frère Strasbourg : Entre 2 200 000 et 2 400 000 €
- ✓ Villas des Centres Techniques de Sarre-Union et d'Erstein : 300 000 €

Vente de la SIBAR au Département :

- ✓ Immeuble rue du Cygne : 2 000 000 €
- ✓ Locaux du SDAU Obernai : 630 000 €
- ✓ Locaux du CMS de WASSELONNE : 745 000 €
- ✓ Maisons de l'Enfance à Caractère Social – MECS - de Barr, Reichshoffen et Saverne : 1 324 500 €

Proposition nouvelle :

Les études immobilières et la concertation menée avec la SIBAR ont permis de finaliser ces principes d'échanges selon les modalités suivantes :

- ✓ Le Département n'achète pas les MECS, et continuera à payer le loyer – de l'ordre de 85 000 € par an pour les 3 biens -, qui reste en conséquence à un niveau faible par rapport à l'estimation des Domaines réalisée en 2010, à savoir 1 324 500 € pour les 3 maisons.

- ✓ L'acquisition du SDAU à Obernai est confirmée et permet d'économiser en contrepartie un loyer d'un montant d'environ 70 000 € par an.
- ✓ La SIBAR n'est plus intéressée par l'achat de l'immeuble 5 rue du Général Frère qui peut par contre être très bien valorisé sur le marché privé.
- ✓ L'acquisition des locaux dans le cadre notamment de la territorialisation à Wasselonne, pour les besoins des services du Pôle Aide à la Personne est maintenue, et se fera à terme après réalisation des travaux par le SIBAR pour le compte du Département.

Le principe de l'acquisition des locaux à Wasselonne reste en effet d'actualité pour l'année 2011, compte tenu des travaux à réaliser par la SIBAR pour le compte du Département chiffrés à un coût global forfaitaire en cours de finalisation de l'ordre de 800 000 €.

D'autres cessions (maisons éclusières pour un montant cumulé de l'ordre de 600 000 €, maison de maître à Schirmeck pour un montant de l'ordre de 250 000 €) permettront d'équilibrer cet achat en 2011.

Dans ces conditions, l'objet du présent rapport consiste à valider et engager la formalisation des actes liés à ces échanges de biens immobiliers qui sont équilibrés d'un point de vue financier.

Acquisitions immobilières par le Département :

1. Immeuble 8 et 10 rue du Cygne à Strasbourg

Le Département achète à la SIBAR copropriétaire avec la Poste, les lots de copropriété de l'immeuble situé 8 et 10 rue du Cygne à Strasbourg, libres de toute occupation au prix global de 1 955 000 €, en conformité avec l'estimation faite par France Domaine. Cet immeuble avait été acquis par le bailleur social en 2001, à la demande du Département et à titre de réserve foncière en vue de permettre l'extension éventuelle de l'Hôtel du Département. Par ailleurs, une convention datée du 12 avril 2002 précise que le transfert de l'immeuble peut intervenir à tout moment sur simple demande du Conseil Général et aux conditions des Domaines.

L'immeuble vendu est cadastré sous section 3 parcelles 17a et 17b d'une contenance totale de 8,98 ares.

Le Département devrait avant la fin du 1^{er} semestre 2011 se porter également acquéreur des lots appartenant à la Poste, cette dernière devant encore se positionner définitivement sur les modalités financières proposées, de l'ordre de 200 000 €, et dans un calendrier compatible avec le déménagement du bureau de poste Finkwiller dans de nouveaux locaux situés rue du 22 novembre dans un immeuble en cours de rénovation.

Un rapport relatif à ces acquisitions sera formalisé le moment venu.

Pour mémoire, l'opération d'extension de l'Hôtel du Département qui inclut le coût d'achat de cet immeuble, sera autofinancée par une économie de loyer de 2,2 M€ annuel via la suppression du bail de Passerelle 67 à l'horizon 2014-2015.

Le programme technique détaillé de cet extension a été validé par la commission permanente du 6 décembre 2010.

Cette opération qui comportera l'acquisition de l'immeuble de la Paroisse Saint-Louis sera, en lien avec la SIBAR, présentée lors d'une prochaine commission permanente.

2. Immeuble du SDAUH 53 rue de Sélestat à Obernai

Le Département achète à la SIBAR l'immeuble abritant les locaux de l'antenne du SDAUH à Obernai, cadastré sous section 7 n°112 avec 4,11 ares de terrain au prix de 627 000 €, en conformité avec l'estimation faite par France Domaine.

Ventes immobilières par le Département :

1. Ventes des villas des Centres Techniques du Conseil Général de Sarre-Union et d'Erstein

Les deux maisons présentant les mêmes caractéristiques (année de construction, libres de toute occupation, et disposant d'un accès indépendant depuis la route principale), sont vendues à la SIBAR pour un montant global de 300 000 €.

Les biens sont à ce jour désaffectés, et pour être aliénables au titre du domaine privé du Département doivent faire l'objet d'une décision de déclassement du domaine public, ce qui peut être constaté par délibération de la présente commission permanente.

La vente portera en conséquence sur les biens cadastrés sous :

Commune de Sarre-Union
Section 22 parcelle 209/8 avec 7,35 ares
Rue de Phalsbourg
Au prix de 150 000 €

Commune d'Erstein
Section AD parcelle 286/1 avec 4,18 ares
Rue de Schaeffersheim
Au prix de 150 000 €

Les deux ventes se réalisent en conformité avec l'avis de France Domaine.

Le Conseil d'Administration de la SIBAR du 21 décembre 2010 a validé les ventes et cessions immobilières aux conditions financières précitées.

2. Vente de l'immeuble 5 rue du Général Frère à Strasbourg

La SIBAR ayant décidé de renoncer à l'acquisition de cet immeuble, la vente peut dorénavant se faire sur le marché privé par un appel à candidatures, selon un cahier des charges et via une publicité adaptée.

Si les Domaines ont déterminé la valeur du bien à 2 000 000 €, une expertise privée a valorisé le bien dans une fourchette allant de 2,3 M€ à 2,4 M€. Le Département s'engagera vers l'offre économiquement la plus avantageuse. La vente fera l'objet d'une validation en commission permanente au terme de la consultation et du choix définitif de l'acquéreur.

*
* *

Récapitulatif

L'équilibre de l'opération se fera via la vente de l'immeuble rue du Général Frère à Strasbourg et des Villas des CTCG pour un montant total de l'ordre de 2 700 000 €, le montant des biens de la SIBAR étant du même ordre de grandeur, soit 1 955 000 € pour les lots situés dans l'immeuble 8 et 10 rue du Cygne et 627 000 € pour les locaux du SDAUH Obernai.

Pour la parfaite information des élus départementaux, il est confirmé que la mise en œuvre de la stratégie immobilière adoptée en décembre 2009, se traduit par des opérations de vente et d'acquisition suivantes, qui dépassent le seul cadre du protocole présenté avec la SIBAR.

Ventes immobilières		Acquisitions immobilières	
5 rue du Gal Frère à Strasbourg	2 400 000 €	8 et 10 rue du Cygne à Strasbourg	1 955 000 €
Villas des CTCG de Sarre-Union et d'Erstein	300 000 €	Local Poste Rue du Cygne à Strasbourg	200 000 €
Maisons éclusières du Canal de la Bruche	600 000 €	Rue de Sélestat à Obernai – SDAUH -	627 000 €
Maison de maître de Schirmeck	250 000 €	Rue de la Gare à Wasselonne – UTAMS	800 000 €
Total	3,55 M€	Total	3,58 M€

Les différents montants liés à ces transactions immobilières sont inscrits au budget primitif pour 2011, en dépenses et en recettes.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
34104 (dépense)	21-21311-0202	3 700 000,00 €	3 700 000,00 €	1 955 000,00 €
27084 (dépense)	21-2111-621	2 060 000,00 €	2 000 000,00 €	627 000,00 €

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

La commission permanente, statuant par délégation et sur proposition de son Président :

- confirme le dispositif posé par le plan de stratégie immobilière voté en décembre 2009, visant à optimiser le patrimoine immobilier du Conseil Général, avec les acquisitions des immeubles rue du Cygne à Strasbourg, des locaux du SDAUH à Obernai et des locaux de l'UTAMS à Wasselonne d'une part, et les cessions de l'ancien siège de la DDE rue du Général Frère à Strasbourg, des Villas des CTCG de Sarre-Union et d'Erstein et des maisons éclusières du Canal de la Bruche, d'autre part

- décide de procéder au déclassement des immeubles désaffectés en vue de leur intégration dans le domaine privé pour permettre leur vente, cadastrés sous commune de Sarre-Union, section 22 parcelle 209/8 avec 7,35 ares, commune d'Erstein section AD parcelle 286/1 avec 4,18 ares, commune de Strasbourg section 80 parcelle 197/56 avec 6,97 ares

- décide de vendre à la SIBAR les villas des CTCG de Sarre-Union et d'Erstein, respectivement cadastrées sous section 22 parcelle 209/8 avec 7,35 ares, et section AD parcelle 286/1 avec 4,18 ares au prix de cent cinquante mille euros, 150 000 €, pour chacun de ces biens, soit au total trois cent mille euros, 300 000 €

- décide d'acquérir auprès de la SIBAR l'immeuble SDAUH à Obernai cadastré sous section 7 n°112 avec 4,11 ares au prix de six cent vingt sept mille euros, 627 000 €

- décide d'acquérir auprès de la SIBAR, la totalité des lots de copropriété de l'immeuble cadastré sous section 3 n° 17a et 17b à Strasbourg, au prix de un million neuf cent cinquante cinq mille euros, 1 955 000 €

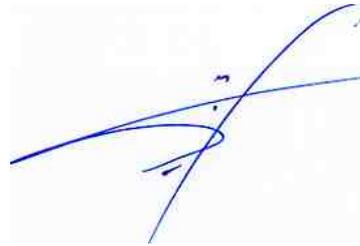
- décide de procéder à l'acquisition des lots appartenant à La Poste pour un coût estimé à 200 000 €

- dit que les actes seront passés en la forme administrative.

Elle désigne par ailleurs Monsieur Alfred BECKER vice-président en charge du pôle aménagement du territoire, en sa qualité de représentant du Département du Bas-Rhin, à signer les actes de vente correspondants à ces différentes mutations.

Strasbourg, le 22/02/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL