



## Commission des équipements et de l'aménagement durable

### 5 - Administration générale

#### **Vente de l'immeuble situé 5, rue du Général Frère à STRASBOURG**

#### **Rapport n° CP/2011/609**

#### **Service gestionnaire :**

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

#### Résumé :

Le présent rapport a pour projet de soumettre à votre approbation les modalités financières de la vente de l'immeuble 5 rue du Général Frère à STRASBOURG suite à sa mise en vente sur le marché privé.

L'assemblée plénière du Conseil Général a décidé en décembre 2009, dans un objectif d'optimisation de nos implantations territoriales et de valorisation économique de notre patrimoine, de s'engager dans une démarche, soit d'achat en fonction des besoins, soit de vente de biens ne présentant plus d'utilité pour le Département.

La mise en œuvre de cette démarche s'est concrétisée récemment dans les principes d'échanges validés par la commission permanente du 7 mars 2011 entre le Département et la SIBAR, qui portaient sur des mutations réciproques de biens immobiliers bâtis, identifiés, avec application d'un équilibre financier.

La vente de l'immeuble 5 rue du Général Frère à STRASBOURG, valorisé par les services du Domaine à 2 040 000 € faisait partie de ces cessions.

Ce patrimoine exceptionnel, ancien siège de la Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin, ne correspondait plus aux besoins de notre collectivité, en raison de son caractère ancien, peu fonctionnel et inadapté à un usage de bureaux. En conséquence, la décision de vendre cet immeuble sur le marché privé, via une publicité adaptée, a été validée par la commission permanente du 7 mars dernier.

Le Conseil Général du Bas-Rhin a fait appel à l'initiative privée afin de recueillir les meilleurs candidats, en publiant un cahier des charges d'appel à candidatures qui contenait les informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'ensemble immobilier mis en vente.

Ce document a été publié sur le site internet du Conseil Général et dans les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 24 mai 2011, avec un délai fixé au 13 juillet 2011 pour le dépôt des offres.

Les ventes immobilières des collectivités territoriales ne relèvent pas des dispositions sur les délégations de service public et sur les marchés publics, ainsi le Département restait libre du choix tant de la procédure de vente et de ses modalités, que de l'acquéreur.

Ainsi, il a été décidé, après vérification du contenu du dossier de candidatures, de choisir prioritairement la proposition financière la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais, tout en contrôlant que le candidat retenu était à même de respecter ses engagements financiers ; à ce titre un dépôt de garantie d'un montant de 300 000 € au moyen d'un chèque de banque, avait été exigé au dépôt de l'offre, montant à imputer sur le prix de vente.

La meilleure offre a été faite par Monsieur Gérard LUX pour un montant de 3 520 000 € net vendeur, les frais d'enregistrement et de notaire en sus restant à la charge de l'acquéreur. Le bien fera l'objet de travaux pour des logements de standing, selon les informations du promoteur immobilier strasbourgeois.

La vente sera formalisée par devant Maître Valentin SCHOTT notaire à Strasbourg.

La commission technique d'analyse des offres a proposé de retenir cette offre financière, conformément à nos critères de sélection, et au vu de nos prévisions de recettes qui avaient été évaluées en prenant en compte à la fois l'évaluation de France Domaine à 2 040 000 € et celle de l'expertise privée à 2 200 000 €.

La vente de ce bien et la recette correspondante, inscrites dans le processus des mutations immobilières de l'extension de l'Hôtel du Département, représentent un avantage très profitable pour la collectivité. Outre le produit exceptionnel de cette cession, l'économie de loyer de la Passerelle 67 représente un montant de 2,2 millions d'euros annuel.

Par ailleurs, dans le cadre du processus de cession, il a été constaté un empiètement d'une partie du local poubelle sur la parcelle riveraine du collège Foch, qui a été régularisé par un arpentage portant sur 2 m<sup>2</sup> à rajouter à l'emprise de l'immeuble 5 rue du Général Frère, et qu'il convient également par la présente délibération de déclasser du domaine public en vue de permettre son aliénabilité.

Dans ces conditions, la mutation portera sur le bien identifié sous commune de STRASBOURG, en section 80 parcelles 197/56 avec 6,97 ares et 201/55 avec 0,02 are au prix de 3 520 000 €.

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

*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son Président :*

*- décide de procéder au déclassement de la parcelle désaffectée en vue de son intégration dans le domaine privé pour permettre sa vente, cadastrée sous section 80 n° 201/55 avec 0,02 à STRASBOURG ;*

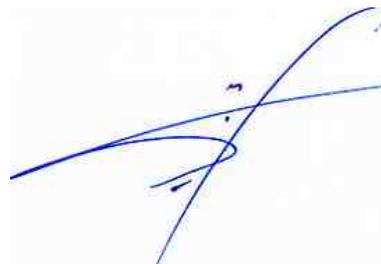
*- décide de vendre à Monsieur Gérard LUX demeurant 4 rue du Général de Castelnau à 67000 STRASBOURG ou à toute société constituée par Monsieur Gérard LUX, l'immeuble cadastré sous section 80 parcelles 197/56 et 201/55 avec respectivement 6,97 ares et 0,02 are à STRASBOURG rue du Général Frère au prix de trois millions cinq cent vingt mille euros - 3 520 000 € - ;*

*- dit que l'acte sera passé en la forme notariée.*

*Elle désigne par ailleurs Monsieur Alfred BECKER, vice-président en charge du pôle aménagement du territoire, en qualité de représentant du Département habilité à signer l'acte de vente.*

Strasbourg, le 22/08/11

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several overlapping, fluid strokes.

Guy-Dominique KENNEL