

5 - Administration générale

Echange de biens immobiliers à WISSEMBOURG

Rapport n° CP/2012/824

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 un échange portant sur des biens immobiliers bâtis sur la commune de WISSEMBOURG, cet échange portant sur le Centre Médico-Social Place des Carmes appartenant au Département, et l'immeuble de la Commanderie à usage de bureau rue de l'Ordre Teutonique, propriété de la Commune de WISSEMBOURG, moyennant le versement d'une soulte au bénéfice de la commune de 1 250 000 euros.

Les services sociaux du Pôle Aide à la Personne sont actuellement implantés à WISSEMBOURG dans 3 sites distincts :

- L'Unité Territoriale d'Action Médico-Social – UTAMS - et son annexe immédiate Place des Carmes, dans un immeuble appartenant au Département pour le site de l'UTAMS, et sous forme locative pour l'annexe,
- L'Espace Seniors – ESPAS - localisé dans des bureaux en location rue Bannacker,
- La Maison de l'Autonomie et de l'Intégration des Malades d'Alzheimer – MAIA -, également implantée dans ces mêmes locaux rue Bannacker.

Par ailleurs, les services du délégué de la Maison du Conseil Général occupent des bureaux loués par le Département, quai du 22 novembre.

Une étude initiale portant sur la restructuration et extension de l'UTAMS visait à regrouper tous les services du PAP sur un seul site, celui de la Place des Carmes, pour un coût d'opération estimé à 3 150 000 €.

Les effectifs concernés à ce jour par cette opération sont d'une quarantaine d'agents : 35 agents du PAP [UTAMS+CMS+ESPAS+MAIA], le Délégué de la Direction Générale –DDG- et son assistante, 1 bureau élu, et 1 à 2 bureaux de passage ou de permanence.

Au courant de l'année 2012, une opportunité pour le Département, de se porter acquéreur de l'immeuble de la Commanderie, propriété de la Ville de WISSEMBOURG, a permis un nouvel examen de ce projet, et d'envisager de répondre favorablement à cet achat, pour des raisons financières plus avantageuses pour notre collectivité.

En contrepartie, la ville a manifesté son intérêt pour le site de l'UTAMS afin d'y implanter l'inspection d'académie, la mission locale (qui occupe actuellement 3 bureaux dans une aile du Palais Stanislas), les deux universités populaires, et le service jeunesse.

L'acquisition, dans le cadre d'un processus d'échange de biens, de l'immeuble de la Commanderie, pour y loger les services territorialisés du Conseil Général, notamment ceux du PAP, présente les avantages suivants :

- Regroupement de l'ensemble des services du PAP, actuellement dispersés sur trois lieux, sur un seul et unique site, ainsi que du DDG.
- Planning de restructuration optimisé, la durée globale de cette opération étant estimée à 24 mois.
- Bilan financier positif, par rapport à l'opération de restructuration-extension de la Place des Carmes.

Le coût de l'opération de restructuration de l'immeuble de la Place des Carmes, nécessitant en outre une extension de l'ordre de 400 m² pour permettre d'implanter l'ensemble des services territorialisés de Wissembourg, a été chiffré à 3 150 000 €. Dans le scénario retenu, le différentiel financier positif, en faveur de l'acquisition et de la restructuration de la Commanderie, par rapport à l'opération de réaménagement de la Place des Carmes, porte sur un montant de l'ordre de 1 100 000 €.

C'est dans ces conditions qu'un accord est intervenu entre le Département et la Commune de WISSEMBOURG, en vue de procéder à l'échange des biens immobiliers selon les modalités suivantes.

Le Département du Bas-Rhin se porte acquéreur auprès de la Commune de WISSEMBOURG de l'immeuble cadastré sous Commune de WISSEMBOURG section 26 parcelles n°(1)/13 avec 6,63 ares et n°(3)/13 avec 7,54 ares issues de la parcelle mère n° 147/13, rue de l'Ordre Teutonique, au prix de 2 050 000 €.

Le prix de vente a été déterminé sur la base de l'estimation faite par France Domaine de 2 337 000 €, auquel montant le Département a soustrait des subventions versées antérieurement pour les travaux de rénovation d'un montant de l'ordre de 500 000 €, et a consenti une indemnisation pour perte de loyer de 150 000 €.

Le terrain intégré à l'immeuble permettra en outre de réaliser une vingtaine de places de parkings.

En échange, le Département vend à la Commune de WISSEMBOURG l'immeuble de l'UTAMS 2 Place des Carmes à WISSEMBOURG cadastré sous section 25 parcelle 32 d'une contenance de 19,50 ares au prix de 800 000 €, en application de la valeur déterminée par France Domaine.

Il en résulte une soulte au bénéfice de la commune de WISSEMBOURG de 1 250 000 €.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
35811	21-21311-0202	2 050 000,00 €	2 050 000,00 €	2 050 000,00 €

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 :

- approuve l'échange d'immeubles sur la commune de WISSEMBOURG, entre le Département du Bas-Rhin pour le bien cadastré sous section 25 n° 32 d'une contenance de 19,50 ares Place des Carmes pour un montant total de 800 000 €, et la commune de WISSEMBOURG pour le bien cadastré sous section 26 parcelles n°(1)/13 avec 6,63 ares et n°(3)/13 avec 7,54 ares issues de la parcelle mère n° 147/13, rue de l'ordre Teutonique, au prix de 2 050 000 €, soit une soulte d'un montant total de 1 250 000 € au profit de la commune de WISSEMBOURG.

- dit que l'acte d'échange sera passé en la forme administrative.

Elle désigne par ailleurs M. Alfred BECKER, vice-président du Conseil Général en charge du pôle aménagement du territoire, en qualité de représentant du Département habilité à signer l'acte afférent à cet échange.

Strasbourg, le 22/10/12

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique KENNEL.

Guy-Dominique KENNEL