



**Commission des équipements  
et de l'aménagement durable**

**5 - Administration générale**

**Vente des anciennes Archives  
départementales, rue Fischart à STRASBOURG**

**Rapport n° CP/2014/189**

**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 modalités financières de la vente de l'immeuble des anciennes Archives départementales rue Fischart à STRASBOURG suite à sa mise en vente sur le marché privé.

Par une délibération du 8 avril 2013, la commission permanente du Conseil Général a décidé de procéder au déclassement de l'immeuble désaffecté des Archives Départementales rue Fischart à Strasbourg, cadastré en section 95 n°149 avec 29,33 ares, en vue de son intégration dans le domaine privé du Département. Par ailleurs, elle a, d'une part, décidé du principe de la mise en vente de cet immeuble, et a autorisé, d'autre part, le Président à engager la procédure de vente sur le marché privé via une publicité adaptée.

Un appel à candidature a été organisé en vue de la cession amiable, et deux offres ont été réceptionnées par le Département. Toutefois, celles-ci n'étaient pas conformes au cahier des charges. C'est pourquoi, par une délibération du 6 janvier 2014, la commission permanente a décidé d'interrompre le processus formel engagé par le Département via la publication d'un cahier des charges pour la vente de l'ensemble immobilier formant les anciennes Archives Départementales, et a décidé conformément aux dispositions de ce document de poursuivre la procédure selon d'autres modalités. C'est ainsi qu'ont été menées des discussions de gré à gré avec les candidats.

Au vu, d'une part, de l'importance historique et patrimoniale de cet ensemble immobilier, et d'autre part, des enjeux liés à la valorisation de ce bien, le Conseil Général du Bas-Rhin a souhaité connaître l'affectation des futurs bâtiments et le parti architectural retenu, tout en s'assurant de la capacité financière du candidat, et dans le respect de la valeur du bien estimée à 3.9 millions d'euros TTC par France Domaine, par un avis daté du 7 mars 2013.

Il est rappelé, en outre, que les bâtiments sont situés dans un périmètre de protection d'un Monument Historique, et qu'à ce titre l'Architecte des Bâtiments de France sera le garant au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme de la conservation de ce patrimoine. En outre, l'extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur sur ce secteur de la Neustadt ainsi que la proposition d'intégration de ce quartier sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, offrent des garanties certaines sur la pérennité de ce patrimoine.

Suite à l'interruption du processus de vente, la commission d'analyse a négocié avec les deux offreurs initiaux mais également avec un troisième promoteur qui a déposé une nouvelle offre.

A l'issue de ces négociations et de la présentation des projets par les candidats, la commission d'analyse a décidé de poursuivre les négociations avec la Société CDDO B.V. dans la mesure où il s'agit de la meilleure offre d'un candidat ayant postulé suite à

l'appel à candidature, sans affecter son offre d'une condition suspensive de financement ou d'obtention de permis.

Il s'agit d'une société de droit néerlandais inscrite au registre du commerce des Pays-Bas sous le numéro 59089679 et ayant son siège à 1016 EA Amsterdam au Pays-Bas, Keizersgracht 241. Cette société va constituer une société française en vue de procéder à l'acquisition du bien.

Dans son offre, la société envisage la reconversion du site pour de l'habitat de très grand standing avec un aménagement intérieur dans le respect de la qualité architecturale extérieure du site.

Lors de la réunion du 27 janvier 2014, l'avocat, l'architecte et les associés de la société CDDO B.V ont présenté en détail les conditions financières, juridiques, techniques et architecturales du projet. Suite à cette rencontre, il a été décidé de proposer de retenir l'offre de cette société, d'une part sur la base des caractéristiques techniques et architecturales formulées dans l'offre, et d'autre part aux conditions reprises dans le courrier de Maître Sophie COHEN ELBAZ daté du 6 février 2014 adressé au Conseil Général, faisant suite à ladite réunion.

Compte tenu de ces éléments, la vente se fera sur la base d'un prix d'acquisition de 3,9 millions d'euros. Le paiement s'effectuera selon les modalités suivantes :

- Un paiement de 20% du prix (soit 780 000 €) à la signature du compromis de vente qui interviendra dans les 6 semaines suivant la notification à la société CDDO B.V. de la délibération de la Commission Permanente du Conseil Général approuvant les termes de la vente. Ce montant de 20% du prix de vente, versé à la signature du compromis, sera considéré comme une clause de dédit exclusivement réservée à l'acquéreur. Si celui-ci ne devait pas régulariser le paiement du solde du prix dans un délai de 6 mois suivant la signature du compromis de vente, il sera considéré comme y ayant renoncé. Dans cette hypothèse, cette somme (20% soit 780 000 €) restera acquise au Département du Bas-Rhin.
  
- Le paiement du solde du prix d'acquisition 80 % (soit 3 120 000 €) ainsi que le transfert de propriété interviendront après signature d'un acte de vente définitif, ce dernier devant être conclu dans les 6 mois suivant la signature du compromis de vente.

La vente sera formalisée par devant Maître Valentin SCHOTT notaire à Strasbourg intervenant pour le compte du Département, tous les frais inhérents à la transaction restent à la charge de l'acquéreur.

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 la cession du bâtiment des anciennes Archives départementales à STRASBOURG et cadastré en section 95 n°149 avec 29,33 ares, à la Société CDDO B.V. par le biais d'une société française qui sera constituée à cet effet :*

*- selon les caractéristiques techniques et architecturales formulées dans l'offre de la société CDDO B.V.,*

- pour un montant de 3,9 millions d'euros,
- dit que la vente fera dans un premier temps l'objet d'un compromis de vente, à l'issue duquel sera versé un montant équivalant à 20% du prix, soit 780 000 €,
- dit que la vente sera conclue ensuite par un acte de vente définitif à intervenir dans les 6 mois suivant la signature du compromis de vente,
- prend acte du fait que, si le solde du prix de vente (80% soit 3 120 000 €) n'était pas réglé dans un délai de 6 mois suivant la signature du compromis de vente, le montant du premier versement de 780 000 €, resterait acquis au Département du Bas-Rhin,
- dit que, tant le compromis de vente que l'acte de vente, seront établis en la forme notariée.

Elle désigne Monsieur Alfred BECKER, vice-président du Conseil Général en charge du pôle aménagement du territoire, en qualité de représentant du Département habilité à signer les actes afférents à cette affaire.

Strasbourg, le 17/02/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL