

## Extrait du Registre des délibérations

### Conseil Municipal du 30/03/2023 à 18 h 00

#### Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Marion SENGLER, Madame Orianne HUMMEL, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

#### Absents ayant donné procuration :

Madame Tania SCHEUER donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Jennifer JUND donne procuration à Monsieur Claude SCHALLER, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Lionel MEYER donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ donne procuration à Monsieur Jean-Pierre HAAS

## **Acquisition/cession de l'immeuble 5 rue Dorlan**

### **N° DCM\_034\_2023**

Domaine : Délibération  
Sous-domaine : Urbanisme et Habitat  
Service instructeur : Aménagement Urbain  
Rapporteur : Monsieur Stéphane ROMY

La Ville de Sélestat a cédé en 2013 à OPUS 67 (aujourd'hui Alsace Habitat) l'immeuble situé 5 rue Dorlan au prix de 60 000 €, OPUS 67 devant réhabiliter cet immeuble afin d'y réaliser 5 logements locatifs aidés.

Toutefois, l'étude de faisabilité réalisée par Alsace Habitat a conclu à la nécessité d'une aide financière de la Ville de 400 000 € afin de mener à bien la réhabilitation.

Face à cette situation, la municipalité a recherché si des porteurs de projet privés étaient potentiellement intéressés pour mener à bien la réhabilitation de cet immeuble dont l'intérêt patrimonial est manifeste et qui nécessite d'importants travaux.

Après plusieurs contacts infructueux, un investisseur ayant de nombreuses références en terme de réhabilitation d'immeubles anciens, a fait part de son intérêt.

Après négociation Ville/Alsace Habitat/acquéreur, il est proposé les conditions suivantes :

- la Ville rachète le bien à Alsace Habitat au prix de 25 000 € ;
- la Ville cède le bien à l'acquéreur au prix de 20 000 € ; celui-ci s'engageant (clause résolutoire) à réaliser les travaux permettant d'assurer la pérennité structurelle du bâtiment dans le respect des prescriptions formulées par le Conseil patrimonial de la Ville avant le 21 juin 2026.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

### après avis favorable de la Commission Aménagement et Cadre de Vie réunie le 14/03/2023

- VU** *l'état extrêmement dégradé de l'immeuble concerné,*
- VU** *l'avis du Service des Domaines en date du 19 août 2022,*
- VU** *la nécessité d'une réhabilitation de l'immeuble sis 5 rue Dorlan,*
- APPROUVE** le rachat de l'immeuble situé 5 rue Dorlan à Alsace Habitat au prix de 25 000 €,
- S'ENGAGE** à inscrire les crédits au budget principal 2023 sous le chapitre 21 « immobilisations corporelles » imputation interne 2138-90002-R0013,
- APPROUVE** la cession de cet immeuble à Archipel de Pierre, Monsieur Philippe FOUCAULT, au prix de 20 000 € ; Monsieur FOUCAULT s'engageant (clause résolutoire) à réaliser les travaux permettant d'assurer la pérennité structurelle du bâtiment dans le respect des prescriptions émises par le Conseiller patrimonial de la Ville de Sélestat avant le 21 juin 2026,
- AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer tout acte notarié.

P.J. : Avis des Domaines

#### **Adopté**

**Pour :27**

**Contre :6**

Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS

Pour extrait conforme  
Le Maire

Le secrétaire de séance

Marcel BAUER

Claude SCHALLER



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques du Grand Est et du  
département du Bas-Rhin**

Pôle pilotage des missions et animation du réseau  
Division du Domaine – Pôle d'évaluation domaniale  
4, place de la République CS 51002  
67070 STRASBOURG Cedex  
Téléphone : 03 88 10 35 00  
Mél. : [drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 19/08/2022

Le Directeur régional des Finances publiques de  
la région Grand Est et du département du Bas-Rhin

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Gabrielle DREYER  
Courriel : [gabrielle.dreyer@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:gabrielle.dreyer@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 88 10 35 02 – 06 21 99 79 44  
Réf DS:9287351  
Réf OSE : 2022-67462-53393

à

ALSACE HABITAT

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



**Désignation du bien :** Immeuble de rapport

**Adresse du bien :** 5 rue Dorlan

**Commune :** 67600 SELESTAT

**Valeur :** 63 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

ALSACE HABITAT

Affaire suivie par : Mme Véronique NERAUD, assistante de Direction / tél. 03 88 27 93 04 /  
 veronique.neraud@alsacehabitat.fr

## 2 - DATES

de consultation :	09/07/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Bien bon visité
du dossier complet :	19/08/2022

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Projet et prix envisagé

Projet de cession à la ville de Sélestat d'un bâtiment ancien.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

L'emprise à évaluer est située au cœur de la commune de Sélestat, dans la partie la plus ancienne. La rue Dorlan est particulièrement étroite. La propriété est située dans un îlot du centre-ville d'un très grand intérêt historique, à proximité immédiate des églises Ste Foy et St Georges, de la Bibliothèque humaniste, du quai des Tanneurs...

La Ville de Sélestat mène depuis plusieurs années, sur cet îlot, une politique active visant à mettre en valeur le patrimoine bâti tout en permettant d'offrir des logements sociaux de qualité.

L'immeuble est situé en zone UA.

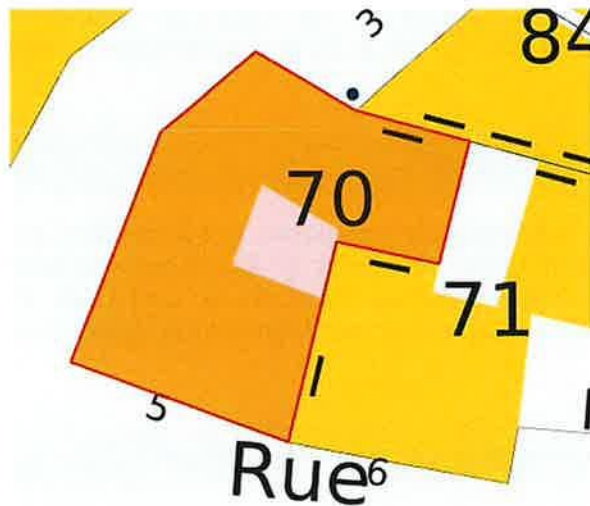
En 2019, la commune de Sélestat comptait 19 242 habitants (source INSEE).

#### 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de SELESTAT sous les références suivantes :

Section	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Zonage PLUI
2	70	5 rue Dorlan	1,13	UA

#### 4.3. Descriptif



#### 4.4. Surfaces du bâti

L'édifice est ancien, il date de 1800. Il est érigé en R+2+ combles aménageables. La construction occupe la totalité de la parcelle.

L'immeuble se compose de locaux communs et de 4 logements d'une surface respective de 30m<sup>2</sup>, 36m<sup>2</sup> et 35m<sup>2</sup> et 45m<sup>2</sup> (documentation du Centre Foncier – catégorie cadastrale 7)

Les éléments de confort sont eau, gaz, électricité, tout à l'égout.

L'état général de l'immeuble est mauvais, les menuiseries extérieures anciennes et non entretenues depuis fort longtemps. Le balconnet du 2ème étage est maintenu par des étais en bois.

La façade est recouverte d'un crépis ancien et sale, la toiture est en tuiles alsaciennes anciennes et en état médiocre.

Le bâtiment ne peut être visité en raison de son délabrement.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

ALSACE HABITAT – 67100 STRASBOURG

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.



## 6 - URBANISME

L'emprise est située en zone UA du Plan local d'Urbanisme (PLU) de Sélestat, dont la dernière modification a été approuvée le 19/12/2019.

La zone UA est une zone équipée qui correspond au centre historique de Sélestat. Elle présente un cachet architectural remarquable, une mixité des fonctions et une morphologie urbaine dense avec un bâti continu.

### Qualification du terrain :

L'emprise a la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'Expropriation car située dans une zone déclarée constructible en l'état du PLU applicable et desservie par les réseaux.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur locative est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

L'étude a porté sur des actes notariés de cessions d'immeubles de rapport pour la période 2017-2022 sur la commune de Sélestat. Cette étude a été étendue à des communes proches en considération de l'état de l'immeuble. En effet, l'ensemble des biens répertoriés et cédés sur la commune de Sélestat sur la période 2020-2021, correspond à des biens habitables et ne nécessitant pas des investissements aussi importants que le bien à évaluer.

#### *Sources et critères de recherche – Termes de comparaison*

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	N°	RUE	Surf. Terrain ares	PRIX €	CN	SH/m² SH+SU/m²	SH €/m²
18/01/19	SELESTAT	2	102	18	RUE DES BATELIERS	2,15	178 000 €	1850	252	706 €
28/08/20	SELESTAT	2	162	20	RUE BORNERT	0,54	48 000 €	1 800	177	271 €
19/11/20	SELESTAT	31	62		VIEUX CHEMIN DE SCHERWILLER	10,2	15 000 €	1865	57	263 €
31/01/21	SELESTAT	9	376-379-450	10	RUE DES MUGUETS	4,84	117 000 €	1925	195	600 €
01/02/22	SELESTAT	4	144	1	IMPASSE DU THEATRE	0,76	105 000 €	1790	134	784 €
									Moyenne :	460 €
									Médiane :	436 €
									Minimum :	263 €
									Maximum :	784 €

Les prix sont compris entre 263 € HT/m² SH et 784 € HT/m² SH.

La moyenne et la médiane sont respectivement à 509 € HT/m² SH et 533 € HT/m² SH.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Comme indiqué ci-dessus, ont été écartés les cessions concernant des logements habitables en l'état et dont la plupart sont loués.

Le bien a déjà fait l'objet d'une évaluation en 2013, toutefois cette expertise semble sur-évaluée par rapport à l'état de l'immeuble.



Le bien à évaluer est en très mauvais état ; les rénovations à envisager nécessitent un investissement financier très important.

Un terme est particulièrement intéressant.

Il s'agit de la cession du 28/08/20, concernant un immeuble de rapport de 4 logements, situé à quelques mètres du bien à évaluer. Le prix au m<sup>2</sup> de cette transaction s'affiche à 271 € HT/m<sup>2</sup>.

Le bien, cédé le 18/01/19 au 18 rue des Bâteliers, situé dans le même quartier ne peut être retenu. L'immeuble est occupé et est en meilleur état que le bien à évaluer, le prix de vente affiché est de 706 € HT/m<sup>2</sup>.

Au vu de ce qui précède, en raison de l'état très dégradé du bien, du fait qu'il soit inoccupé depuis plusieurs années, la valeur médiane de 436 € HT/m<sup>2</sup> ne peut être retenue. Cependant, face à sa contenance (4 logements), de sa situation au centre ville, on peut retenir une valeur supérieure à la valeur basse de 263 € HT/m<sup>2</sup>.

De plus, au regard de l'augmentation des prix du marché, il convient de prendre une valeur intermédiaire entre la valeur basse de 263 € HT/m<sup>2</sup> et la valeur médiane du marché à 436 € HT/m<sup>2</sup>.

La valeur retenue sera donc de 350 € HT/m<sup>2</sup> soit pour l'immeuble de rapport :

$$181 \text{ m}^2 * 350 \text{ € HT/m}^2 = 63\,350 \text{ € HT arrondie à } \mathbf{63\,500 \text{ € HT.}}$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **63 500 € HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 57 150 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Gabrielle DREYER

Inspectrice des Finances publiques