

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 26/01/2023 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 Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Tania SCHEUER, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Madame Jennifer JUND, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Fadimé CALIK, Monsieur Lionel MEYER, 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 :

Monsieur Eric CONRAD donne procuration à Monsieur Jacques MEYER, Madame Marion SENGLER donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Madame Oriane HUMMEL donne procuration à Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Emmanuelle PAGNIEZ donne procuration à Monsieur Jean-Pierre HAAS

Cession du bâtiment communal dénommé « la Porte de Strasbourg », sis 1b place de la Porte de Strasbourg à Sélestat

N° DCM_014_2023

Domaine : Délibération
Sous-domaine : Politique Foncière
Service instructeur : Domaines et Intendance
Rapporteur : Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN

La Ville de Sélestat est propriétaire du bâtiment dénommé « la Porte de Strasbourg » situé sur un terrain cadastré en section 3 n°55, 1B place de la Porte de Strasbourg, d'une contenance de 6,95 ares. La surface utile du bâtiment (après déduction de l'épaisseur des murs) s'élève à environ 924,20 m², répartis sur trois niveaux.

Ledit immeuble se situe en zone UA du Plan Local d'Urbanisme, zone équipée qui correspond au centre historique de Sélestat.

Cet édifice, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, fait partie des vestiges des fortifications du XVII^e siècle (des remparts dits de VAUBAN édifiés entre 1675 et 1691). Des trois portes qui constituaient l'enceinte Vauban, la « Porte de Strasbourg » est l'unique vestige.

Le bâtiment est extrêmement vétuste et sert principalement de lieu de stockage. Le local « le Squal » situé dans la partie Sud-Est de l'immeuble est mis à la disposition d'associations diverses et des groupes de l'opposition, par voie de convention.

Le bâtiment dans son ensemble n'est plus aux normes et nécessite une rénovation lourde.

DE BEAUNE INVESTISSEMENT, SAS immatriculée au RCS de Paris 913 293 171, dont le siège social est à Paris (75008), 128 rue de la Boétie, associé du Groupe François 1er, opérateur en restauration immobilière, a fait part de son souhait de se porter acquéreur de ce bien.

Compte tenu du montant important des travaux de restauration et de réhabilitation à prévoir, estimé à environ 5 millions d'euros TTC, la Ville

de Sélestat a décidé de céder le bien à un opérateur privé, DE BEAUNE INVESTISSEMENT. Il a la volonté de réaliser une opération en logements similaires à l'ancien Couvent des Dominicaines et de participer ainsi à la restauration du patrimoine de la commune de Sélestat.

Il a pour objectif de réaliser entre 12 et 16 logements, selon la possibilité de créer des ouvertures au niveau des façades de l'immeuble.

Au vu du projet, il est proposé au Conseil Municipal de lui céder ce bien communal au prix de 500 000 euros (l'estimation du Domaine est de 407 000 € HT) et d'autoriser le Maire ou son représentant légal à signer l'acte de vente.

LE CONSEIL MUNICIPAL

après avis favorable de la Commission Immobilier et Moyens Techniques réunie le 12/01/2023

VU *le Code Général des Collectivités Territoriales ;*

VU *l'avis du Domaine n°2022-67462-39516 du 22/07/2022, selon lequel le bien est estimé à 407 000 euros HT (Voir avis ci-annexé) ;*

CONSIDÉRANT le projet qui consiste à réaliser de 12 à 16 logements selon la possibilité de créer des ouvertures ;

CONSIDERANT le fait que ces travaux sont de nature à participer à la valorisation du patrimoine historique ;

APPROUVE la vente du terrain cadastré section 3 n°55 d'une surface de 6,95 ares, situé 1B place de la Porte de Strasbourg à l'opérateur privé, DE BEAUNE INVESTISSEMENT, dont le siège social est à Paris (75008) 128 rue de la Boétie au prix de 500 000 euros étant précisé que tous les frais induits par

cette vente sont à la charge de l'acquéreur ;

CHARGE

Monsieur le Maire ou son représentant légal de signer l'acte de vente.

Adopté

Pour :30

Contre :3

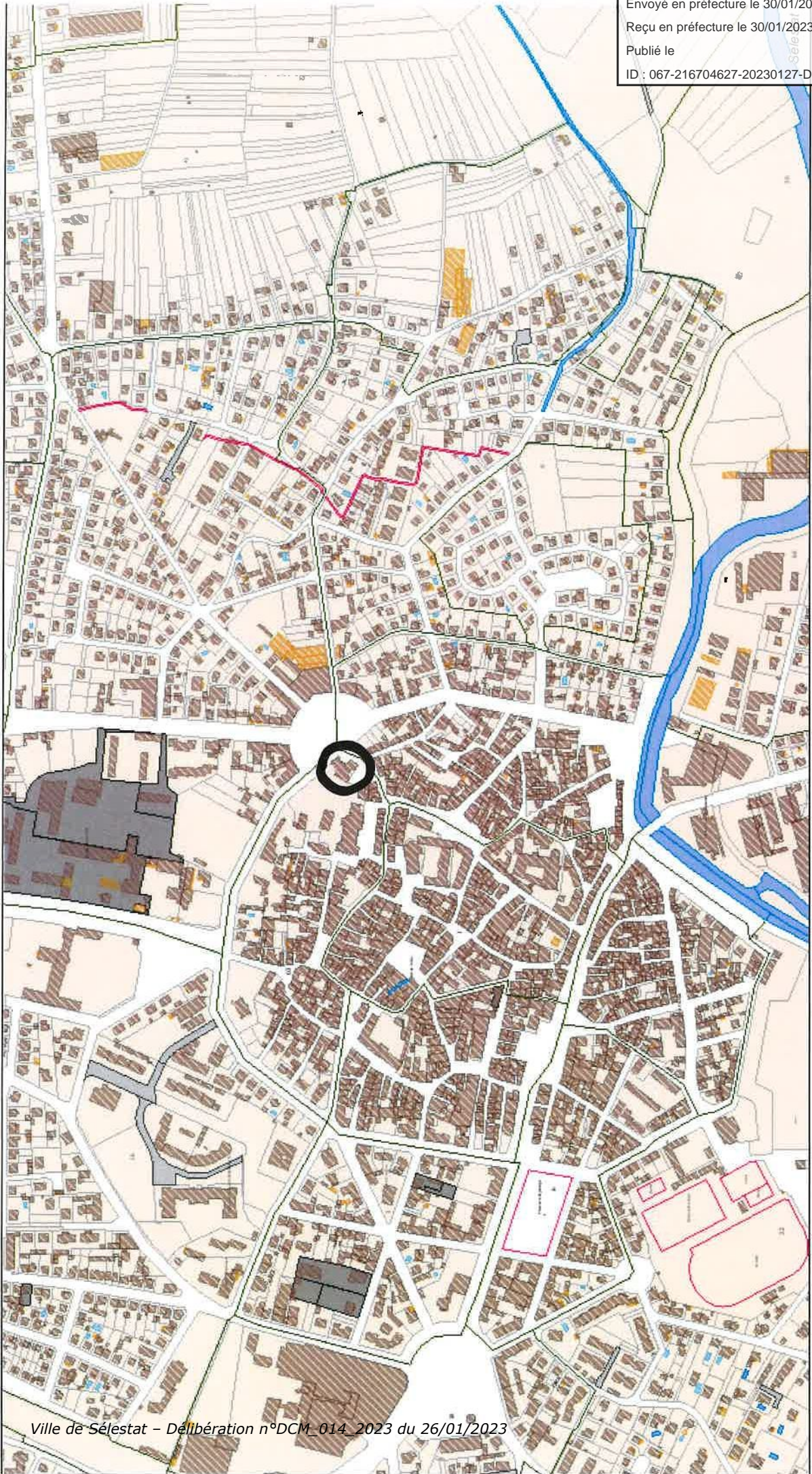
Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Pour extrait conforme
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Nadine MUNCH



Plan de situation - 1B place de la Porte de Strasbourg

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

Strasbourg, le 22/07/2022

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
gabrielle.dreyer@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 88 10 35 02 – 06 21 99 79 44
Réf.DS : 8821577
Réf.OSE: 2022-67462-39516

à

COMMUNE DE SELESTAT

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



Désignation du bien :

Immeuble vétuste

Adresse du bien :

1B place de la Porte de Strasbourg

Commune :

67600 SELESTAT

Valeur :

407 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La commune de Sélestat peut, ainsi, céder l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 366 300 € HT.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Sélestat

Affaire suivie par : Mme HAEGI Fabienne, Directrice adjointe du pôle immobilier à la Ville de Sélestat /
tél. : 03 88 58 85 21 / fabienne.haegi@ville-selestat.fr

Vos références : Porte de Strasbourg

2 - DATE

de consultation : 18/05/2022

de réception : 18/05/2022

de visite : 22/06/2022

de dossier en état : 22/06/2022

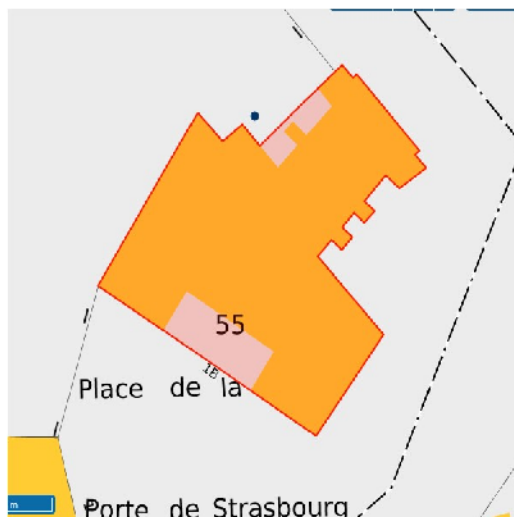
3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

La commune souhaite céder le bâtiment au groupe François 1^{er} Rénovation en vue de sa réhabilitation en logements. Le groupe François 1^{er} s'est déjà porté acquéreur de l'ancien couvent des Dominicaines de Sylo et de la partie hébergement de l'ancienne chapelle Saint Quirin à Sélestat. L'immeuble à céder est situé dans un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Références Cadastrales**

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

Section	Parcelle	Adresse	Superficie (en ares)	Zonage
3	55	1B Place de la Porte de Strasbourg	6,95	UA

4.2. Descriptif - Situation particulière (environnement, accessibilité, voirie et réseau)**4.3. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)**

Des trois portes qui constituaient l'enceinte Vauban, la **Porte de Strasbourg** est l'unique vestige. L'enceinte Vauban a été construite de 1675 à 1691 sous la direction de Jacques Tarade, élève de Vauban. L'architecture et le décor de la porte sont typiques du style militaire de l'époque Louis XIV. Elle est en moellon et enduit, avec une élévation en pierre de taille.

L'édifice fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques par arrêté du 21 avril 1934.

L'immeuble a fait l'objet d'une visite le 22/06/2022, en présence de Mme HAEGI Fabienne, Directrice adjointe du pôle immobilier à la Ville de Sélestat.

L'immeuble est vétuste, il sert principalement de lieu de stockage. Deux locaux sont mis à la disposition de diverses associations par voie de convention.

Le bâtiment, imposant, est de type R+1+combles. Il est dégradé et vétuste. Les soubassements sont construits en grès rose des Vosges, les encadrements des fenêtres et les corniches sont en grès. Le crépi s'effrite, laissant apparaître les pierres par endroits. Un affaissement au niveau de la toiture est constaté, les tuiles sont en mauvais état. Les poutres semblent en bon état. La toiture comporte des chiens-assis disposés régulièrement. Les fenêtres sont en bois simple vitrage, certaines ont des carreaux cassés. Quelques fenêtres disposent de volants battants en bois, en mauvais état également. Les murs ont une épaisseur d'environ 1 m, leurs revêtements s'effritent.

Un accès par l'extérieur mène à des toilettes publiques, hors d'usage.

Le rez-de-chaussée accueille diverses associations occupant des locaux d'une superficie de 123,2 m² pour le 1^{er} local et d'une superficie de 72,2 m² pour le second. Ces locaux n'ont pas été visités. Un passage d'entrée, condamné, permettait l'accès au bâtiment par une double porte en bois. Une petite porte latérale permet d'atteindre le hall d'une superficie de 66,5 m². Le sol est en dalle de grès rose. Un escalier en bois, en mauvais état, mène à l'étage. De grandes salles, utilisées comme lieu de stockage, complètent le 1^{er} étage. Le sol, à ce niveau, est couvert de linoléum abîmé et très ancien. Des plaques ont été vissées sur le sol à différents endroits, vraisemblablement pour colmater des trous dans le sol. Ce niveau dispose de 5 sanitaires obsolètes. Une grande pièce est équipée de lavabos, cette espace abritait certainement l'école ménagère dans les années 1950-1960. Le chauffage était assuré par des cheminées. Un petit escalier en bois mène aux combles, qui n'ont pas été visités.

La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est d'environ 4,70 m, ce qui permet au plafond d'être voûté. La hauteur sous plafond est de 9,94 m dans la cage d'escalier reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage.

La hauteur sous plafond du 1^{er} étage est d'environ 3,20 m.

Le bâtiment dans son ensemble n'est plus aux normes et nécessite une rénovation lourde.

Le consultant fournit dans sa saisine les plans des différents niveaux. On peut y constater des locaux en sous-sol de 43,7 m². Le sous-sol n'a pas été visité.

Détermination des surfaces :

Selon les éléments transmis par le consultant, et suivant une étude menée par un cabinet d'architecture, la surface utile de cet ensemble immobilier est de **924,20 m²** et se répartit de la manière suivante :

- RDC : 271,8 m²
- 1^{er} étage : 376,3 m²
- combles : 276,1 m²

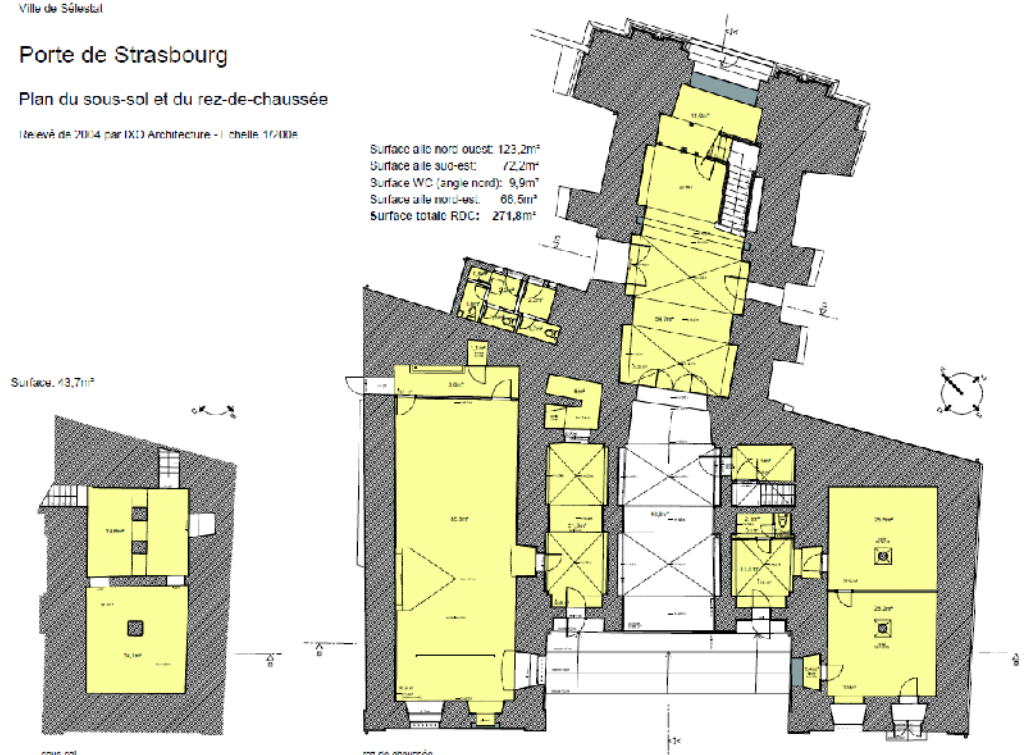
Sous-sol + rez-de-chaussée :

Ville de Sélestat

Porte de Strasbourg

Plan du sous-sol et du rez-de-chaussée

Élevé de 2004 par IXD Architecture - à l'échelle 1/1000



1^{er} étage :

Ville de Sélestat

Porte de Strasbourg

Plan du premier étage

Relevé de 2004 par IXXO Architecture - Echelle 1/200e

Surface: 316,3 m²



Combles :

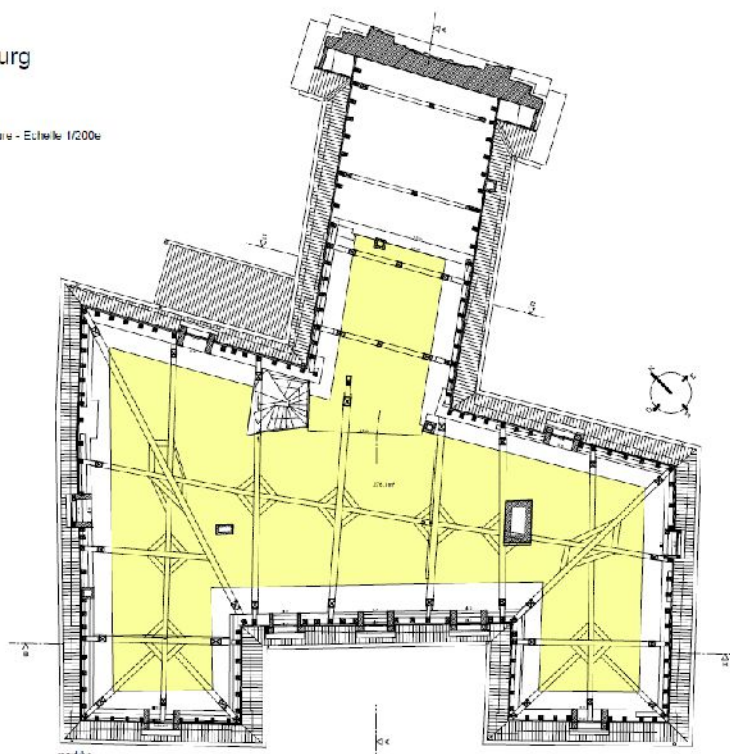
Ville de Sélestat

Porte de Strasbourg

Plan des combles

Relevé de 2004 par IXXO Architecture - Echelle 1/200e

Surface: 276,1 m²



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Sélestat

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Deux locaux sont mis à disposition d'associations par voie de convention.

6 - URBANISME

Urbanisme : la parcelle est située en zone UA du Plan local d'Urbanisme 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.

VRD :

La parcelle est desservie par les différents réseaux.

Qualification du terrain :

La parcelle 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 constructible et desservie par les différents réseaux.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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. Étude de marché

Le bâtiment est actuellement occupé par quelques associations au rez-de-chaussée. Les locaux du 1^{er} étage sont utilisés par les services de la ville afin d'entreposer du mobilier et divers objets, ou sont libres de toute occupation. Au regard de la visite, les locaux visités ne peuvent être assimilés à des logements d'habitation, mais à des locaux de bureaux ou à des entrepôts.

L'étude de marché a porté sur des actes notariés concernant des cessions de locaux à usage de bureaux et/ou d'entrepôts sur la commune de Sélestat, entre 2019 et 2021.

Tableau des termes de comparaison :

REF EXT	DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	N°	RUE	Surf. Terrain ares	PRIX €	CN	Surface	surface €/m ²
17589	26/09/19	SELESTAT	24	259-260	36	VIEUX CHEMIN DE BERGHEIM	16,61	465 000 €	2018	810	574 €
93004	02/10/19	SELESTAT	3	105	2	BD DU GAL LECLERC	6,27	40 000 €	/	357	112 €
acte	08/10/19	SELESTAT	6	75	14	RUE GALLIÉNI	7,29	1 000 000 €	/	974	1 027 €
1946	05/10/20	SELESTAT	1	147	9	RUE DES CHEVALIERS	0,27	156 800 €	1970	100	1 568 €
acte	30/12/20	SELESTAT	4	54	8	RUE DE VERDUN	75	178 000 €	/	272	654 €
7619	16/02/21	SELESTAT	2	41-42-43		RUE DES TANNEURS	1,94	80 000 €	1850	100	800 €
										Moyenne :	789 €
										Médiane :	727 €

Les prix s'établissent entre 112 € HT/m²/SU et 1 568 € HT/m²/SU.

La moyenne et la médiane sont respectivement à 789 € HT/m²/SU et 727 € HT/m²/SU.

Le marché est très restreint. En effet, peu de termes présentent les caractéristiques du bien à évaluer.

Analyse des termes recensés :

Les termes recensés correspondent à des ensembles immobiliers à usage de bureaux, ou à usage mixte bureaux/stockage – habitation/stockage.

Le terme du 26/09/2019 a été retenu, bien que s'agissant d'un immeuble récent, il correspond à un ensemble de superficie supérieure à 800m².

Le terme du 08/10/2019 correspond à un ensemble immobilier de 974 m². Il s'agit d'un immeuble assez ancien (l'année de construction n'est pas connue), mais qui a déjà été réhabilité.

Les biens les plus pertinents correspondent aux cessions des 30/12/2020 et 16/02/2021. Ils se situent dans le quartier ancien de Sélestat, et portent sur des bâtiments à 2 ou 3 niveaux. Ces deux transactions ont été conclues au prix de 654 € HT/m²/SU et 800 € HT/m²/SU, soit une moyenne de 727 €, équivalente à la médiane du tableau ci-dessus.

La médiane de 727 € HT/m²/SU est retenue. Toutefois, afin de tenir compte du mauvais état d'entretien général, de la vétusté, du caractère atypique du bien, et de la rénovation lourde à envisager, un abattement de 40 % appliqué à la valeur médiane retenue est proposé, soit : 727 € HT/m²/SU * 0,60 = 436,20 € HT/m²/SU, arrondis à 440 € HT/m²/SU.

8.2. Autres sources

La cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières (Cote Callon) au 1^{er} janvier 2022, pour des bureaux anciens non rénovés, donne des valeurs comprises entre 300 € HT/m²/SU et 920 € HT/m²/SU sur la commune de Sélestat.

LA COTE ANNUELLE DES VALEURS VENALES IMMOBILIERES ET FONCIERES 2021						
VENTE DE BUREAUX						
COMMUNE	BUREAUX ANCIENS NON RÉNOVÉS		BUREAUX ANCIENS RÉNOVÉS		BUREAUX NEUFS	
	valeur mini	valeur maxi	valeur mini	valeur maxi	valeur mini	valeur maxi
SELESTAT	300	920	460	1 470	590	1 990

8.3. Valeur retenue

En considération des éléments présentés supra, la valeur de 440 € HT /m²/SU est retenue.

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

La valeur vénale du bien situé sur la parcelle 03 section n° 55 est évaluée à :

$$924,20 \text{ m}^2 * 440 \text{ € HT/m}^2/\text{SU} = 406\,648 \text{ € HT arrondie à } 407\,000 \text{ € HT.}$$

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport. Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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. Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,



Pierre HEYD

Inspecteur Principal des Finances Publiques
Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.