

COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN

Département
du Bas-Rhin

Arrondissement de
Strasbourg

Nombre de
conseillers élus :
29

Conseillers en
fonction :
29

Conseillers
présents :
21

**Extrait du procès-verbal des
délibérations du Conseil Municipal**

Séance du lundi 27 juin 2022

Sous la présidence de Mme Cécile DELATTRE, Maire

V – URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**2022 – 34 (13) : Domaine privé de la commune - Bâtiment Pyramide -
Cession de deux locaux du domaine privé communal à titre onéreux**

Rapport au Conseil municipal :

La Mairie possède des locaux communaux situés au 37A et 37B rue des Vignes à Oberhausbergen, au sein d'une copropriété dont les références cadastrales sont les suivantes :

Section	Parcelle	Adresse	Superficie (en ares)	Zonage
3	252	37A et 37B rue des vignes	36,50	UCA2
	220		9,11	
	222		<u>15,01</u>	
		TOTAL :	60,62	

La commune possède dans le bâtiment intitulé Pyramide l'ensemble des parties privatives du rez-de-chaussée ainsi que 9 places de parkings (dont 1 place pour les personnes à mobilité réduite) et des espaces verts.



Ces espaces sont occupés par deux associations. La Mam d'Kinderkutsch occupe la partie B du rez-de-chaussée pour la mise en place d'une Maison d'Assistantes Maternelles, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire. L'Association d'Action Sociale du Bas-Rhin occupe la partie A pour la conduite d'un multi-accueil, dans le cadre d'une Délégation de Service Public. Les parties bâties sont occupées de manière privative par deux associations, les espaces extérieurs sont quant à eux occupés de manière indissociées.

Ces espaces faisant partie d'un bien en copropriété, bien que l'occupation des locaux se fasse sur des motifs d'intérêt général, sont des propriétés du domaine privé de la commune (avis du Conseil d'Etat du 11 février 1994, n°109564).

L'exécutif communal a exprimé son souhait de vendre les biens possédés à cette adresse et a sollicité les actuels occupants. Suite à leur intérêt motivé, une demande d'estimation a été faite aux Domaines pour ces locaux.

Un premier avis, en date du 27 septembre 2021, a estimé l'ensemble des espaces bâties à 370 600 €. Elle donne également un montant moyen de la place de parking à 2 500 €.

Un deuxième avis, en date du 16 mars 2022, est venu compléter l'appréciation du bien total en attribuant un ratio de 20 000 € l'are, soit 200€/m², pour les espaces verts.

A l'issue de ces estimations, un découpage provisoire des lieux a été fait selon le plan suivant, et donnant deux estimatifs pour des groupements de vente, selon le plan suivant :

Au regard de l'avis des Domaines reçu le 27 septembre 2021 et complété le 16 mars 2022 pour les espaces extérieurs, l'estimation ventilée de chaque local est la suivante :

- Pour les tènements A et C :

Surface Utile Multi-Accueil	154,2	m ²	Valeur vénale Multi-Accueil		229 227,92 €	HT
Place de parking	2 500,00 €	HT	Valeur vénale parkings	6	15 000,00 €	HT
Espace extérieur devant bureau privé	48,20 €	m ²	Valeur vénale au m ²	200	9 640,00 €	HT
Espace extérieur Multi-Accueil (aire de jeux + espaces verts)	304,20	m ²	Valeur vénale au m ²	200,00 €	60 840,00 €	HT
Montant total					314 707,92 €	HT

- Pour le tènement B :

Surface Utile MAM	95,1	m ²	Valeur vénale Multi-Accueil		141 372,08 €	HT
Espace extérieur	69,00	m ²	Valeur vénale au m ²	200,00 €	13 800,00 €	
Place de parking	2 500,00 €	HT	Valeur vénale parkings	2	5 000,00 €	HT
Montant total					160 172,08 €	HT

Au vu de la présence d'une cloison qui n'est pas complète car ne dépassant par le double-plafond en limite entre les deux tènements, une opération de ce type nécessite de réaliser des travaux de plâtrerie et de peinture pour séparer physiquement les biens.

Au vu des offres transmises par la MAM d'Kinderkutsch (155 000,00 € HT) et de l'Association d'Action Sociale du Bas-Rhin (314 707,92 € HT), qui correspondent à la marge de 10% de variation des prix prévu par les services des Domaines, il est proposé de valider le découpage du bien communal afin de réaliser leur cession aux deux tiers susnommés.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2241-1 ;

Vu l'avis du Conseil d'Etat du 11 février 1994 précisant les conditions de vente d'un bien communal situé en copropriété ;

Vu l'avis du Service des domaines en date du 27 septembre 2021 pour les biens bâtis situés au 37, rue des Vignes ;

Vu l'avis du Service des domaines en date du 16 mars 2022 pour les espaces extérieurs situés au 37, rue des Vignes ;

Vu la proposition de découpage des espaces en trois tènements ;

Considérant que le Service des domaines a estimé la valeur totale des locaux, parkings et espaces extérieurs situés sur les parcelles cadastrées section n°3 n°252, 220 et 222 à 460 600 € hors taxes.

Considérant l'existence d'une offre faite par la MAM d'Kinderkütsch faite en date du 11 mars 2022 ;

Considérant l'accord sur le prix donné par l'AASBR en date du 14 juin 2022 ;

Vu l'avis favorable de la Commission CUCDPEU en date du 09 juin 2022 ;

Vu le présent rapport ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **DECIDE** de lancer la procédure de vente des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 37A et 37B rue des Vignes à Oberhausbergen ;
- **DECIDE** de fixer le prix du tènement A à 155 000 € hors taxes ;
- **DECIDE** de fixer le prix du tènement B à 305 067,92 € hors taxes ;
- **DECIDE** de fixer le prix du tènement C à 9 640 € hors taxes ;
- **DECIDE** la vente du tènement B à la MAM d'Kinderkütsch au prix susvisé ;
- **DECIDE** la vente des tènements A et C à l'Association d'Action Sociale du Bas-Rhin aux prix susvisé ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à engager les travaux éventuellement nécessaires à la bonne réalisation de la vente ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tous les documents afférents au présent projet ;
- **DIT** que les frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération seront la charge de l'acheteur.

Adopté à la majorité
26 voix pour
1 voix contre (D. SCHANN)



Pour extrait conforme,
Le Maire,

Cécile DELATTRE