COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN

Département
du Bas-Rhin

Arrondissement de
Strasbourg

Nombre de
conseillers élus :
29

Conseillers en
fonction :
29

Conseillers
présents :
26

Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

Séance du Lundi 28 septembre 2026

Sous la présidence de Mme Cécile DELATTRE, Maire

IV – URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2026 – 53 (5) : Cession du local et ses annexes 1bis Allée Saint-Sauveur-le-Vicomte

Rapport au Conseil Municipal :

La Commune possède un bien situé 1bis Allée Saint-Sauveur-le-Vicomte à Oberhausbergen dont les références cadastrales de l'immeuble sont les suivantes :

Section	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (are)	Zonage
7	579/56	1bis Allée Saint-Sauveur-le-Vicomte	76,98	UCB2

Il est constitué d'un local d'activités de 169,30 m² situé en RDC d'un immeuble en copropriété, agrémenté de 2 espaces extérieurs clôturés à l'avant et à l'arrière du bâtiment, ainsi que de 6 places de stationnement (3 en surface dont 1 PMR et 3 en sous-sol dont 1 PMR).

La commune a acquis ce bien par délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2017, afin d'y installer un service de type multi-accueil. La gestion de ce dernier a été confiée à l'Association Action Sociale Bas-Rhin (AASBR) par délégation de service public jusqu'au 31 août 2026 et celle-ci n'a pas été renouvelée.

Le local d'activités, à présent libre de tout occupant, est proposé à la vente.

Ce lot, bien qu'appartenant à la commune, est soumis au régime de la copropriété et ne peut donc appartenir qu'au domaine privé de la commune. Dès lors, toute procédure de sortie du lot du domaine public n'est pas nécessaire pour sa mise en vente.

Une estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) a été réalisée. Celle-ci a été faite sans visite préalable des locaux et sur la base uniquement de photos car encore exploités à ce moment-là. De ce fait, le prix proposé par la DIE est plutôt considéré comme une valeur basse, plus proche du bien en termes de surface sans préjuger de son état. Ci-après, l'avis de la DIE : « La valeur vénale du bien considérée est arbitrée à 272 000 €. 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 244 800 €. »

REÇU EN PREFECTURE
le 09/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-067-216703439-20260928-CM2026_09_2

Concernant **les places de stationnement**, l'Office Notarial de la Wantzenau avait estimé, sur la base des données PERVAL (base de données alimentées par les actes notariés enregistrés en France), le prix des emplacements extérieurs à une fourchette comprise entre 4.500 € et 5.000 € et ceux en sous-sol du bâtiment entre 7.000 € et 10.000 €.
En tenant compte de ces estimations et de la réalité de cette zone urbaine très contrainte en termes de places de stationnement, le prix proposé pour la vente des parkings sera également réévalué par rapport à l'avis de la DIE.

Ainsi, eu égard aux conditions dans lesquelles le bien a été estimé comme mentionné ci-dessus, la commune après avis de la commission des finances, propose-t-elle une mise à la vente à hauteur de :

Appartement : 389 000 €
Parking surface : 5 000 €
Parking surface PMR (5 000 x 150 %) : 7 500 €
Parking Sous-sol : 10 000 €
Parking Sous-sol PMR (10 000 x 150 %) :15 000 €

Il est toutefois précisé que le prix plancher sera basé sur la valeur vénale estimée par la DIE.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 2241-1 et suivants relatifs à la gestion des biens de la commune ;

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

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu les avis du service de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) (anciennement France Domaine) ;

Vu les avis de la Commission Projets structurants et aménagements durables du 9 septembre et de la commission Finances du 14 septembre 2026 ;

Vu le présent rapport ;

Considérant que l'utilisation publique de ce bien et son affectation à un service public ont cessé de manière effective le 31 août 2026, date de la fermeture de la structure du multi-accueil les P'tits Poètes dont la gestion avait été confiée à l'Association ASBR ;

Considérant que le bien a été achevé depuis plus de 5 ans à ce jour et donc au moment de la vente, la présente transaction est juridiquement exonérée de Taxe sur la Valeur Ajoutée immobilière de plein droit ;

Considérant que le délai d'incessibilité de 10 ans lié au bénéfice du Fonds de Compensation pour la TVA (FCTVA) sera éteint au titre de l'année civile 2027, ne donnant lieu à aucun reversement budgétaire au profit de l'Etat ;

REÇU EN PREFECTURE
le 09/10/2026
Application agréée E-legalite.com
067-216703439-20260928-CM2026_09_2

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

CONSTATE que ce lot fait partie du domaine privé de la commune et qu'il est de ce fait aliénable et prescriptible ;

AUTORISE Madame le Maire à lancer la procédure de vente de l'appartement et des places de parking à l'unité ;

DECIDE de fixer le prix de vente net vendeur :

- Appartement : 389 000 €
- Parking surface : 5 000 €
- Parking surface PMR (5 000 x 150 %) : 7 500 €
- Parking Sous-sol : 10 000 €
- Parking Sous-sol PMR (10 000 x 150 %) :15 000 €

Cette vente intervenant hors champ d'application de la TVA (bien ancien de plus de 5 ans) ;

AUTORISE Madame le Maire à signer tous les documents et actes propres à cette cession dans les conditions fixées par la présente délibération ;

DIT que les droits de mutation, frais, et honoraires occasionnés par l'opération seront intégralement à la charge de l'acquéreur.

Adoptée à l'unanimité

Pour extrait conforme,

Mairie d'OBERHAUSBERGEN (Bas-Rhin)

Le Secrétaire,

Bernard SAETTLER

Le Maire,

Cécile DELATTRE

REÇU EN PREFECTURE
le 09/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-067-216703439-20261008-CM2026_89_2