

# COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

## DU 3 JANVIER 2018

Sous la présidence de M. Pierre MAMMOSSER, Maire

**Membres présents** : Mmes et M. Lucienne HAAS, Dominique STOHR, Alfred RINCKEL et Marie-José SCHALLER, adjoints au Maire, Fabien ACKER, Christophe BUSCHE, Claire CARRARO–LIEVRE, Michèle CECCHINI, Sylvie CULLMANN, Fabrice FISCHER, Christophe HECKMANN, Béatrice HOELTZEL, Christian KLIPFEL, Isabelle MULLER, Véronique PHILIPPS, José POZUELO, Thomas RUBY, Cathy WAGNER, conseillers municipaux.

**Membres absents excusés** : Anne ZYTO donne procuration à Fabien ACKER, Éric HUBERT donne procuration à Lucienne HAAS, Céline GEFFROY

**Membre absent** : Jean-Michel STEPHAN

**Secrétaire de séance** : Anne-Laurence BING, DGS

L'invitation à la réunion exceptionnelle du conseil municipal du 3 janvier 2018 a été envoyée aux conseillers municipaux par courrier le 21 décembre, avec comme ordre du jour :

### **Ordre du jour** :

#### **POINT 1 : PROJETS ET TRAVAUX**

- Espace couvert des Jardins de la Saline : approbation du taux de rémunération de l'équipe d'architectes R. H. B.

#### **POINT 2 : URBANISME**

- Acquisition par voie de préemption d'un bien situé au 42 rue du Docteur DEUTSCH

#### **POINT 3 : DIVERS**

Le Maire ouvre la séance en souhaitant une belle année à tous. Il informe que cette séance extraordinaire du conseil municipal s'impose par le point 2 de l'ordre du jour : l'acquisition par voie de préemption du bien sis 42 rue du Docteur DEUTSCH. En effet la procédure de préemption doit respecter des délais pour être légale.

#### **POINT 1 : PROJETS ET TRAVAUX**

- Espace couvert des Jardins de la Saline : approbation du taux de rémunération de l'équipe d'architectes R. H. B.

Lors du conseil municipal du 6 décembre 2017, le projet en phase esquisse de l'espace couvert proposé par l'équipe RHB a remporté la majorité des voix.

Le Conseil municipal a autorisé le Maire à négocier le taux de rémunération proposé par l'équipe d'architectes à **18.57%**.

Deux étapes de négociation avec l'équipe RHB ont eu lieu :

La première étape ; un nouveau taux de rémunération a été proposé à **16.30%** avec une réorganisation de la mission en intégrant notamment une phase unique AVP (Etude avant-projet) regroupant les phases APS (avant-projet sommaire) et APD (avant-projet définitif).

Une deuxième étape où un effort supplémentaire a été consenti par l'équipe d'architectes avec une nouvelle proposition de taux de rémunération à **15,90%** soit une baisse de 14.4 % par rapport au taux initial.

Pour information, le taux de rémunération de l'équipe d'architectes pour le projet du pôle scolaire et de la petite enfance s'élevait à 15.20%, taux basé sur un projet financièrement plus important qui permet de mieux amortir les études initiales.

Un mail reprenant les informations ci-dessus a été envoyé à l'ensemble des membres du Conseil municipal le 21 décembre 2017

Vu la délibération du conseil municipal du 6 décembre 2017 retenant le projet proposé par l'équipe Rouby- Hemmerlé- Brigand en phase esquisse, pour la réalisation d'un espace couvert place du GI de Gaulle

Vu la nouvelle proposition de taux de rémunération faite par l'équipe RHB le 19 décembre 2017

Le conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité moins UNE abstention (Christian KLIPFEL).

Approuve le taux de rémunération à 15.90% de l'équipe d'architectes Rouby- Hemmerlé- Brigand

## **POINT 2 : URBANISME**

- Acquisition par voie de préemption d'un bien situé au 42 rue du Docteur DEUTSCH

La propriété sise 42 rue du Docteur DEUTSCH, située au cœur de la cité, à proximité du pôle des services de la mairie et d'autres immeubles de bureau, mais aussi de l'EHPAD et de la

médiathèque, offre une réelle opportunité de création d'un véritable quartier tertiaire et d'activités de santé.

Le notaire Maître MARCOT a déposé en date du 25 octobre 2017 une déclaration d'intention d'aliéner sur le bien cadastré section 1 n°26, 221/29 228/9 sis 42 rue du Docteur DEUTSCH d'une surface au sol de 1651 m<sup>2</sup>, appartenant à Jean-Pierre FUNFROCK demeurant 25 rue Marcel Sembat-69200 VENISSIEUX. Le bien est mis en vente à hauteur de 120 000 €.

La ville souhaite exercer son droit de préemption sur ce bien pour la réalisation du projet suivant :

- Création de surfaces à destination d'activités médicales et paramédicales ainsi que d'activités tertiaires ou toutes autres activités de services
- Favoriser l'émergence d'un quartier à dominante tertiaire
- Densification du centre-ville et urbanisation du quartier

Ce projet d'aménagement s'inscrit dans la stratégie de dynamisation du centre-ville ; stratégie qui s'appuie sur plusieurs axes :

- L'accessibilité du centre-ville par tous modes de transport
- La création de lieux de vie : pôle des services, pôle scolaire et petite enfance, maison de retraite,...
- L'animation culturelle et événementielle : manifestation de Noël en Outre forêt par exemple
- L'animation commerciale ; avec notamment le marché hebdomadaire
- Le projet d'aménagement urbain des « Jardins de La Saline » :
- Le renforcement des activités de service par la réhabilitation des friches et réoccupation de locaux ou terrains vacants.

C'est le dernier axe de cette stratégie qui motive l'exercice de l'application du droit de préemption.

La motivation de cette préemption s'inscrit pleinement dans le cadre d'un projet d'aménagement répondant aux objectifs fixés par les articles L 210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme.

### **L210-1**

*Les droits de préemption institué par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1, (...) ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.*

## **L300-1**

*Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur, le patrimoine bâti ou non bâti, et les espaces naturels .*

Le Maire rappelle que les premières présentations aux acteurs économiques du secteur évoquant la création d'un quartier tertiaire, ont eu lieu dès février 2013. Une réunion spécifique avec les professionnels de santé avait également montré qu'un certain nombre d'entre eux étaient déjà en demande de locaux plus adaptés à leur activité professionnelle. Le projet de quartier tertiaire faisait aussi partie du débat municipal de 2014. A l'époque le déménagement de la pharmacie et la création d'une maison de santé étaient intégrés à l'aménagement urbain des Jardins de la Saline. Face au refus de la DDT, cela n'a pas pu être réalisé.

En août 2015, le Maire a rencontré le propriétaire, Monsieur Jean-Pierre FUNFROCK, et une visite de l'immeuble a eu lieu dans la foulée.

Courant du dernier trimestre 2015, deux réunions de travail ont eu lieu entre le maire, le propriétaire et l'ADIRA pour étudier le potentiel d'évolution du bien, en particulier pour la création de locaux en direction des professions de santé.

Par délibération du 4 mai 2016, le Conseil municipal a autorisé le Maire à entreprendre des démarches concernant le bien sis 42 rue du Docteur DEUTSCH pour éviter qu'une friche n'apparaisse à cet endroit. La délibération précise que le propriétaire affiche un prix de vente à 200 000 €. Les frais liés au désamiantage, dépollution sont évalués à 100 000 €.

Par délibération du 11 avril 2017, le Conseil municipal a décidé de confier à un cabinet d'architectes la réalisation d'une étude de faisabilité afin d'enclencher des démarches avec des acheteurs potentiels. Cette étude de faisabilité s'appuie sur un premier recensement des besoins des professions médicales et paramédicales et des activités tertiaires.

Le 5 juillet 2017, l'étude de faisabilité, qui propose une répartition des surfaces et des destinations, a été présentée en conseil municipal. Le programme prévoit :

- Création de surfaces d'activités sur 1001 m<sup>2</sup>
- Création de logements sur 250 m<sup>2</sup>
- Stationnement : une trentaine de places

Types d'activités pressentis : cabinet de kinésithérapie, orthophonistes, psychomotriciennes, infirmières, psychologues,..... étude notariale

Pendant l'été, le Maire a rencontré des personnes issues de professions médicales et paramédicales pour leur exposer l'étude de faisabilité menée par le cabinet d'architectes ; toutes ont montré un intérêt certain.

Le propriétaire a été régulièrement informé de l'avancée du dossier et l'étude de faisabilité lui a été présentée le 5 septembre 2017 par le Maire.

Le conseil municipal du 4 octobre 2017 a autorisé le Maire à faire une offre de prix à 100 000 €. Cette offre de prix s'accompagnait de précautions liées au résultat de l'étude des sols et aux problématiques liées à l'amiante et la dépollution.

Le 9 octobre, une correspondance adressée par Le Maire à Monsieur FUNFROCK l'informait de l'offre de prix. Cette correspondance est restée sans réponse.

Suite à la réception de la DIA le 25 octobre 2017 et au vu de l'historique ci-dessus, une demande de document unique a été adressée au propriétaire interrompant le délai de préemption. Les documents demandés ayant été réceptionnés le 11 décembre 2017, le délai de préemption est prolongé jusqu'au 11 janvier.

L'acquéreur Monsieur Bayram ARIKAN dans une correspondance réceptionnée en mairie le 30 octobre et communiquée en séance de conseil municipal le 7 novembre, a détaillé son projet de la façon suivante :

- Création 3 ou 4 appartements (dont 1 destiné aux personnes à mobilité réduite)
- 1 local commercial
- Des travaux de ravalement de façades

Le projet présenté par l'acquéreur se réalisera dans les volumes existants.

Le Maire a rencontré Monsieur Bayram ARIKAN à trois reprises.

Le Maire rappelle l'objectif principal :

- La création d'un quartier tertiaire

La proximité du bien FUNFROCK avec l'hôtel d'entreprise (taux d'occupation 100%), d'autres activités tertiaires et des surfaces de bureaux dans lesquelles exercent notamment les notaires est un atout majeur. La création d'un quartier tertiaire fait partie de la politique globale de dynamisation du centre-ville. Des professionnels de santé en relation avec l'enfance et la petite enfance sont à la recherche d'emplacement en centre - ville, à proximité des écoles. Par ailleurs d'autres communes aux alentours (Seebach, Surbourg, Merwiller, Woerth....) développent ou réfléchissent à développer ce type de services en centre-ville.

Le prix de vente annoncé dans la DIA est de 120 000 € (hors frais d'agence et de notaire).

Le Maire informe que 3 aspects importants sont à prendre en compte en plus du coût d'acquisition de l'immeuble pour la réalisation du projet :

- Les frais de désamiantage
- Les frais de dépollution
- La forte probabilité de prévoir des fondations spéciales

La nécessité de dépollution et de désamiantage ne s'applique au vendeur qu'en cas de changement de destination des locaux.

Le Maire propose une suspension de séance pour laisser la parole à M. ARIKAN présent dans le public.

La séance reprend et le Maire donne la parole à Fabien ACKER.

Fabien ACKER estime que les frais liés à la dépollution, désamiantage et démolition sont trop lourds pour la commune. Il demande si un acquéreur est identifié ?

Le Maire répond que ce qui est déterminant pour les futurs investisseurs c'est le prix de revient au m<sup>2</sup>. Il faut aborder la problématique en termes de charge foncière et avoir un raisonnement économique global et à long terme.

Michèle CECCHINI s'inquiète des coûts pour la ville de cette opération et s'appuie sur les avenants des projets en cours qui dépassent les prévisionnels.

Le Maire estime qu'il est nécessaire de poser les choses à long terme sur la problématique de développement urbain. Il convient que c'est une prise de risque à court terme.

Fabien ACKER demande s'il y a des promoteurs qui ont déjà manifesté un intérêt ?

Lucienne HAAS répond par l'affirmative.

Fabien ACKER demande comment le promoteur respectera les objectifs de l'opération d'aménagement souhaités par la Ville.

Le Maire répond qu'il sera nécessaire de passer par un appel à projet avec un cahier des charges de construction. Le droit de préemption urbain est un outil prévu par le législateur pour permettre à une collectivité de développer des projets d'intérêt général. A cet effet le Maire donne lecture des articles L 210-1 et 300-1 du code de l'urbanisme.

José POZUELO insiste sur la nécessité d'une vision dynamique du centre-ville. Il comprend les intérêts de Monsieur ARIKAN et le souci de l'équilibre financier de l'opération. Mais il estime que ne pas préempter serait donner un coup d'arrêt aux opérations de dynamisation du centre-ville que la ville mène depuis plusieurs années.

Fabien ACKER demande des précisions sur le déroulement chronologique de l'opération.

Après avoir rapidement évalué la durée des différentes phases, le Maire estime qu'un démarrage des travaux au printemps 2019 est plausible.

Cathy Wagner s'étonne que l'obligation de dépollution, désamiantage ne s'applique pas à l'acquéreur actuel.

Le Maire répond que tant qu'il n'y a pas de changement de destination des locaux il n'y a pas d'obligation.

Le Maire rappelle également que si la ville préempte à 100 000 € et qu'aucun accord n'est trouvé avec le propriétaire, le prix de vente sera fixé par un juge d'expropriation.

Thomas RUBY estime qu'il faut préempter à 120 000 €.

***La délibération suivante serait à prendre :***

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article 2122-22,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants et R213-1 et suivants

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Soultz-sous-Forêts approuvé en date du 12 septembre 2012

Vu la délibération en date du 6 février 2013 instituant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones U et UA du plan local d'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 14 juin 2017 portant mise en conformité des statuts de la communauté de communes de l'Outre-Forêt notamment en matière de plan local d'urbanisme

Vu la délibération du 29 novembre 2017 portant délégation d'attribution du conseil communautaire au Président et habilitant le Président à déléguer l'exercice des droits de préemption définis au code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L213-3 du code de l'urbanisme

Vu la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en mairie le 25/10/2017 présentée par Maître Marcot, notaire agissant au nom de Monsieur Jean-Pierre Funfrock, propriétaire, relative à l'immeuble bâti et ci-après désigné :

Adresse : 42 rue du Docteur DEUTSCH

Références cadastrales : section 1 n°26, section 1 n°221/9, section 1 n°228/9

Superficie totale : 1651m<sup>2</sup>

Au prix de : 120 000 € (cent-vingt-mille euros)

Vu la demande de communication de documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, adressée au propriétaire le 5 décembre 2017,

Vu la réception des documents demandés en mairie le 11 décembre 2017

Vu l'arrêté de la Communauté de Communes de l'Outre Forêt donnant délégation à la commune de Soultz-sous-Forêts pour l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'offre de vente d'une propriété située 42 rue du Docteur Deutsch et appartenant à Monsieur Jean-Pierre FUNFROCK

Vu la délibération du 4 mai 2016 identifiant une stratégie municipale sur la propriété FUNFROCK pour consolider l'activité tertiaire de la commune, et coordonner le développement commercial entre activités du centre-ville et activités en périphérie

Vu la délibération du 11 avril 2017 décidant de confier la réalisation d'une étude de faisabilité sur la création de surfaces paramédicales, médicales et tertiaires à un cabinet d'architectes

Vu la délibération du 5 juillet 2017 présentant l'étude de faisabilité produite par le cabinet WALTHER

Vu la délibération du 4 octobre 2017 autorisant le Maire à faire une proposition de prix d'acquisition du bien situé 42 rue du Docteur DEUTSCH à **100 000 €** en tenant compte des coûts liés à la dépollution et au désamiantage du site

Vu l'estimation du service des domaines du 3 janvier 2018 évaluant le bien à 166 000 € : cette évaluation ne tenant pas compte des frais liés à la dépollution, au désamiantage et à la démolition

Vu les devis produits par le propriétaire Monsieur FUNFROCK établissant un coût de démolition et désamiantage à 32 150€ HT (valeur 2015) et un coût de dépollution à 39 720€ HT (valeur 2015)

Considérant que la localisation stratégique de la propriété FUNFROCK, située dans un quartier à dominante tertiaire, à proximité du pôle des services et de la médiathèque est de nature à renforcer l'attractivité du centre-ville.

Considérant que l'acquisition du bien s'inscrit dans la stratégie de dynamisation du centre-ville et vient compléter le projet d'aménagement urbain des Jardins de la Saline,

Considérant que le bien se situe dans un secteur à densifier dans le cadre de la redynamisation du centre-ville

Considérant la nécessité de créer des surfaces dédiées aux activités médicales, paramédicales et tertiaires ainsi que toute autre activité de service



Considérant que le projet porté par l'acquéreur n'est pas cohérent avec le projet d'aménagement urbain de la commune

Considérant que le bien sis 42 rue du Docteur DEUTSCH, au regard de son emplacement, de son environnement, de son potentiel et des nécessités de désamiantage, de dépollution et de démolition est estimé au prix de 120 000 € (hors frais de notaire et hors frais d'agence)

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Approuve la préemption du bien sis 42 rue du Docteur Deutsch au prix de 120 000 € (hors frais de notaire et hors frais d'agence)

Donne pouvoir au Maire de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement de la présente délibération.

Adopté par 15 voix POUR, 4 voix CONTRE (Christian KLIPFEL, Fabien ACKER, Sylvie CULMANN),  
1 abstention (Véronique PHILIPPS)  
1 voix POUR la préemption à 100 000 € (Alfred RINCKEL)

### **POINT 3 : DIVERS**

- Diverses informations et communications
- Prochaines réunions et manifestations
- Cérémonie des vœux : vendredi 5 janvier à 20h
- Conseil municipal : 10 janvier à 20h15