

REPUBLIQUE FRANCAISE



BAS-RHIN

---

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Séance du 21 novembre 2019

sous la présidence du Maire, **M. Jean-Louis HOERLE**

Nombre des membres élus : 33 Conseillers en fonctions : 33

Conseillers présents : 24 Conseillers absents : 9

dont 9 excusés

7 membres ont voté par procuration.

**3) POINT DE L'ORDRE DU JOUR :**

**INFORMATION RELATIVE A L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN PAR  
L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG  
ET AVIS SUR LA VENTE DE L'IMMEUBLE SIS 21 AV PERIGUEUX**

Rapporteur : Monsieur Hubert DRENSS, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire

Monsieur le Maire, Jean-Louis HOERLE, ne prend pas part au vote.

ADOpte PAR 23 VOIX POUR – 7 ABSTENTIONS (Mmes LAFORET, VERHAMME, FRAASS, ROMILLY, MM. KONRATH, SCHANN, SCHIMMER).



POUR EXTRAIT CONFORME  
BISCHHEIM LE 22 NOVEMBRE 2019  
LE MAIRE  
JEAN-LOUIS HOERLE  
VICE-PRESIDENT DE L'EUROMETROPOLE

Certifié exécutoire par  
le Maire compte tenu de  
la réception en Sous-Préfecture  
le 26/11/19  
et de la publication / notification  
le 27/11/19  
Le Maire

# RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

**Objet : Information relative à l'exercice du droit de préemption urbain par l'Eurométropole de Strasbourg en vertu de l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et avis sur la vente de l'immeuble sis 21 avenue de Périgueux.**

L'Eurométropole de Strasbourg a procédé à l'acquisition du bien sis 21 avenue de Périgueux par voie de préemption.

Elle décide de revendre ce bien à un bailleur social en vue de la réalisation d'un projet de création de résidence sociale et d'un restaurant d'insertion.

Dans ce cadre, la Commission Permanente du Conseil de l'Eurométropole doit prochainement délibérer sur le point ci-dessous :

## **Information relative à l'exercice du droit de préemption urbain par l'Eurométropole de Strasbourg en vertu de l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales**

Par délibération du 5 janvier 2017 et conformément à l'article L 5211-10 du Code Général des collectivités territoriales, le Conseil de l'Eurométropole a autorisé le Président à exercer les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme à l'occasion de l'aliénation de biens effectuée selon les dispositions de l'article L 213-2 et suivants de ce même code.

Conformément à cette délégation, l'Eurométropole de Strasbourg a exercé, par décision du 16 juillet 2019, le droit de préemption urbain sur le bien immobilier sis au 21 avenue de Périgueux à Bischheim. Cette parcelle, cadastrée section 10 n° 33 pour une superficie de 2,87 ares, est surbâtie d'un immeuble à usage d'hôtel-restaurant dénommé "A la Victoire" avec une surface de plancher de 496 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition par voie de préemption est intervenue dans le cadre d'un projet élaboré en lien avec OPUS 67. Ladite acquisition a été réalisée au prix de vente souhaité par le vendeur à savoir de 470 000,00 euros pour l'immeuble. Ce prix est majoré par les indemnités dues au titre de l'éviction des deux fonds de commerces existant dans le bâtiment pour les activités d'hôtel et de restauration.

Les deux indemnités d'éviction sont les suivantes :

- une indemnité d'éviction d'un montant de 90 000,00 euros a été versée pour l'éviction de l'activité d'hôtellerie,
- une indemnité d'éviction d'un montant de 20 000,00 euros a été versée au titre de l'éviction du fonds de commerce de restauration.

L'acquisition a donc eu lieu moyennant un prix de vente total (immeuble et éviction des fonds de commerce) de 580 000,00 euros. La revente de ce bâtiment par l'Eurométropole au profit de la société OPUS 67 permettra la réalisation d'un programme immobilier de résidence sociale comprenant 7 logements locatifs et un restaurant d'insertion (dont la gestion sera assurée par une association de réinsertion spécialisée).

## **Vente de l'immeuble**

Conformément à son procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 25 juin 2019, la société OPUS 67 s'est engagée à racheter le bien préempté auprès de l'Eurométropole de Strasbourg au prix de 580 000 euros, augmenté des frais de rédaction d'actes liés à la préemption (frais de notaires engagés par l'Eurométropole pour l'acquisition du bien par voie de préemption).

L'acquisition se réalisera en l'état, l'acquéreur prenant le bien tel qu'il existera au jour de la vente.

Le Comité Directeur a émis un avis favorable.

Je vous prie de bien vouloir adopter la délibération suivante :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

**émet**

un avis favorable au projet de délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg pour la vente par l'Eurométropole de Strasbourg au profit de la société OPUS 67, en vue de la réalisation d'une résidence sociale de 7 logements et d'un restaurant d'insertion, de l'immeuble situé 21 avenue de Périgueux à Bischheim et cadastré :

Commune de Bischheim  
Lieu-dit : avenue de Périgueux  
Section 10 n° 33 de 2,87 ares

Propriété de l'Eurométropole de Strasbourg

Au prix de CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580 000,00 EUROS).

Ce prix de vente est à majorer des frais d'actes notariés liés à l'acquisition du bien par voie de préemption par l'Eurométropole de Strasbourg pour un montant total de NEUF MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS (9 420,00 euros). Ce montant correspondant aux frais liés à la rédaction de l'acte de vente (6 000,00 euros) et aux frais d'actes liés à l'éviction des deux fonds de commerce anciennement exploités dans le bien (3 420,00 euros).

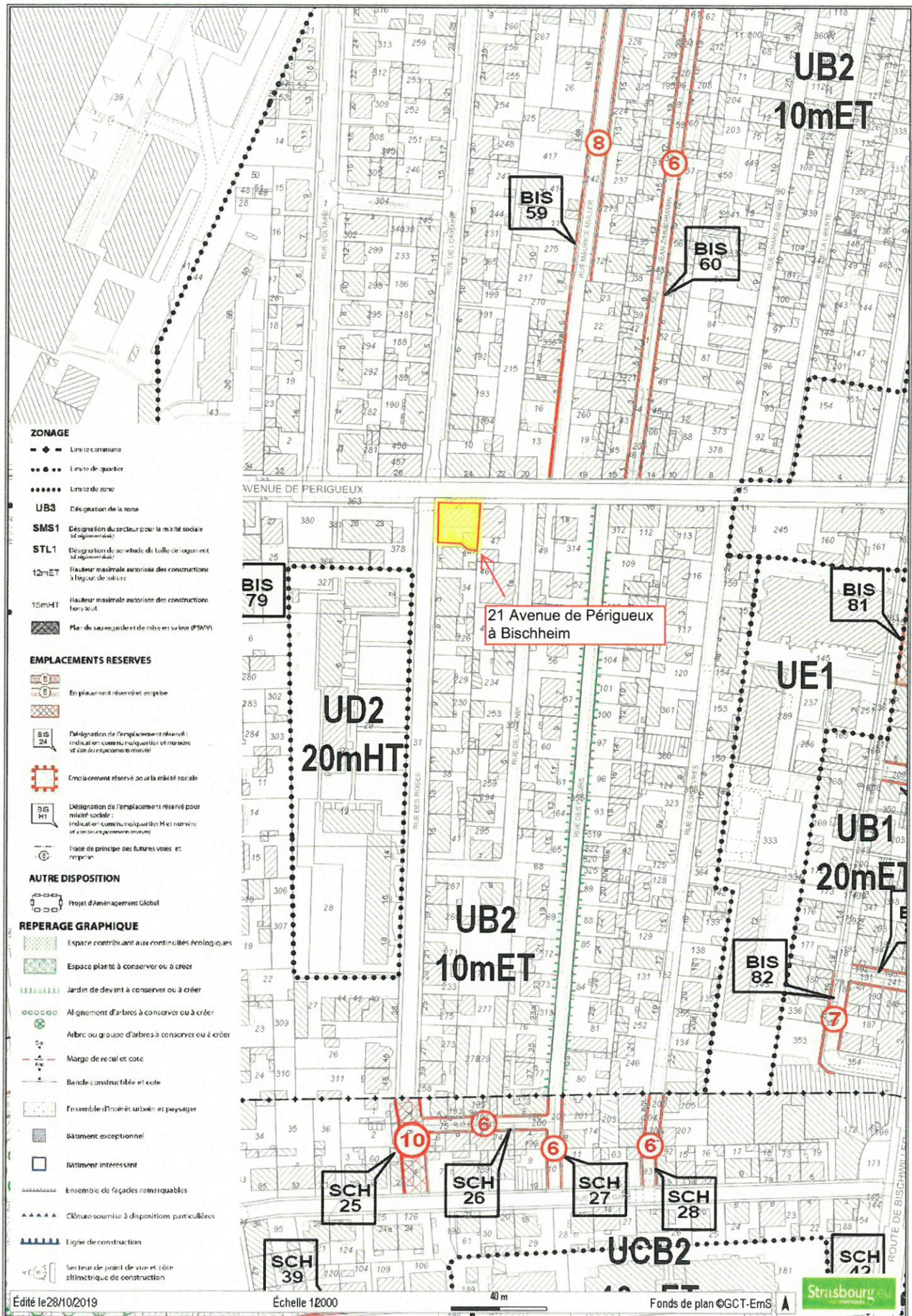
Contrôle exécutoire par  
le Maire compte tenu de  
la réception en Sous-Préfecture  
le 26/11/17  
et de la publication / notification  
le 27/11/17

Le Maire,



POUR EXTRAIT CONFORME  
BISCHHEIM LE 22 NOVEMBRE 2019  
LE MAIRE  
JEAN-LOUIS HOERLE  
VICE-PRESIDENT DE L'EUROMETROPOLE







**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES GRAND**

**EST ET DU DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN**

Pôle Pilotage des missions et Animation du réseau

Division du Domaine

4 Place de la République CS 51002

67070 STRASBOURG Cedex

Téléphone : 03 88 10 35 00

[drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 29/10/2019

Le Directeur régional des Finances Publiques  
Grand Est et du département du Bas-Rhin

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Patrick GOGUELY

Téléphone : 03 88 10 35 13

Courriel : [patrick.goguely@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrick.goguely@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : 2019/1422

à

Eurométropole de Strasbourg  
Direction de l'urbanisme et des territoires  
**Service Politique Foncière et Immobilière**  
1, parc de l'étoile  
67 076 STRASBOURG cedex

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** ensemble immobilier à usage mixte (habitation/commerce)

**ADRESSE DU BIEN :** 21, avenue de Périgueux à Bischheim

**VALEUR VÉNALE :** 470 000 € HT

**1- SERVICE CONSULTANT :**

Eurométropole de Strasbourg. Affaire suivie par **M Dimitri GEFROY** [dimitri.geffroy@strasbourg.eu](mailto:dimitri.geffroy@strasbourg.eu)  
et **Mme Hélène KRZYSZOWSKI** [helena.krzyszowski@strasbourg.eu](mailto:helena.krzyszowski@strasbourg.eu)

**2 – DATE DE LA CONSULTATION :**

Demande datée du : 22/10/2019

Demande reçue le : 22/10/2019

Visite le : **20/06/2019**

Dossier en état : 22/10/2019

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ :**

Cession d'un ensemble immobilier au profit d'un bailleur social (OPUS 67), en vue de la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN :**

Désignation cadastrale :

Section	n°	Adresse – Lieu-dit	Superficie (are)
10	33	21, avenue de Périgueux	2,87

Descriptif sommaire :

À l'angle de la rue de Périgueux et de la rue des roses, parcelle de forme rectangulaire sur-bâtie d'un immeuble à usage d'hôtel/bar/restaurant, construit au début des années 1900, de type R + 2 sur sous sol.



Le sous-sol occupe la totalité de la surface du bâtiment. Présentant une grande hauteur sous plafond, il se compose de réserves, d'une laverie et d'un vestiaire.

Le RDC se compose quant à lui d'un bar, d'une salle de réception vitrée, d'une petite salle de restaurant, d'un urinoir, d'une cuisine, d'une arrière-cuisine aménagée dans une addition de construction à l'arrière du bâtiment principale comportant des pièces de rangement et une chambre froide.

Les étages supérieurs abritent **11 chambres** équipées d'une salle de bains carrelée avec douche et WC et d'une TV ainsi qu'une cuisine commune équipée d'un évier inox deux bacs

#### Équipements :

Les chambres d'hôtel sont équipées de climatisation réversible, d'huissieries PVC double vitrage (oscillo-battant), sols carrelés, cumulus électrique installé au sous-sol, réseau de gaz. Détecteurs de fumée dans les couloirs, extracteur de fumée dans la cage d'escalier en bois.

#### Détermination des surfaces :

Selon les éléments transmis par le consultant, l'ensemble immobilier développe une surface utile de **496,82 m<sup>2</sup>** (sous sol : 122,64 m<sup>2</sup>, hôtel : 231,74 m<sup>2</sup>, restaurant : 142,44 m<sup>2</sup>).

#### **5 - SITUATION JURIDIQUE :**

Propriétaire : Eurométropole de Strasbourg. Acquisition par voie de préemption, l'acte constatant le transfert de propriété est à la signature.

Situation locative : l'exploitation commerciale par la SARL « La Victoire » doit cesser le 31 janvier 2020.

#### **6 - URBANISME ET RÉSEAUX :**

Au PLU intercommunal en vigueur, la parcelle est située en zone **UB2** (10 mètres ET).

#### **7- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :**

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.

**Compte tenu de leurs caractéristiques propres ainsi que des éléments d'information recueillis sur le marché local, la valeur vénale de l'ensemble immobilier considéré peut être fixée à 470 000 € HT.**

#### Nota:

**La présente évaluation est réalisée en fonction des constats opérés lors de la visite du 20/06/2019 dans le cadre de la procédure de préemption. Elle ne tient pas compte des surcoûts éventuels liés à la présence d'amiante et de plomb et au traitement des parasites du bois (termites, mérule..)**

#### **8 - DURÉE DE VALIDITÉ :**

Cet avis a une durée de validité de 12 mois.

#### **9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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 régional des Finances publiques

et par délégation,

L'inspecteur des Finances publiques

Patrick GOGUELY

