

Extrait du Procès-Verbal des Délibérations du Conseil Municipal

Nombre des Membres
du Conseil Municipal
élus :
33

Conseillers en fonction :
33

Conseillers présents :
21

Conseillers absents :
12

Séance ordinaire du 28 septembre 2023
dans la salle des Commandeurs de l'Hôtel de Ville de Rixheim
(le vingt-huit septembre de l'an deux mille vingt-trois)

sous la présidence de Madame Rachel BAECHTEL, Maire

Présents (21) : Mmes et MM. Rachel BAECHTEL, Catherine MATHIEU-BECHT, Jean KIMMICH, Barbara HERBAUT, Maryse LOUIS, Patrice NYREK, Valérie MEYER, Christophe EHRET, Dominique THOMAS, Sophie ACKER, André GIRONA, Patrick BOUTHERIN, Alain DREYFUS, Michèle DURINGER, Raphaël SPADARO, Isabelle TINCHANT-MERLI, Miné SEYHAN, Bilge BAYRAM, Véronique FLESCHE, Bérengère MICODI et Sébastien BURGÉ

Excusés (12) :

M. Philippe WOLFF (procuration à Mme MATHIEU-BECHT)
M. Richard PISZEWSKI
Mme Marie ADAM (procuration à Mme LOUIS)
M. Adriano MARCUZ
M. Eddie WAESELYNCK (procuration à M. SPADARO)
M. Bruno TRANCHANT (procuration à M. BOUTHERIN)
Mme Guileine LEVY (procuration à Mme MEYER)
Mme Nathalie KATZ-BETENCOURT
M. Olivier BECHT (procuration à Mme BAECHTEL)
M. Alexandre DURRWELL (procuration à M. BURGÉ)
M. Lucas SCHERRER (procuration à M. KIMMICH)
Mme Marie-Pierre BOUGENOT (procuration à Mme THOMAS)

-o-O-o-

Point 8 de l'ordre du jour

Acquisition de parcelles sur le site de l'ancienne casse auto rue de la Hardt – approbation d'une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le site de l'ancienne casse auto, rue de la Hardt, revêt une localisation stratégique pour l'aménagement de ce secteur de la ville. Au nord de ce terrain de plus de deux hectares, un promoteur a lancé un projet de logements collectifs dont la moitié sont destinés à l'accession à la propriété.

Au sud, un espace d'environ 90 ares reste difficilement constructible à l'heure actuelle du fait de servitudes et de prescriptions particulières prévues par le plan local d'urbanisme.

Cette zone s'inscrit également dans un périmètre plus vaste de développement d'un potentiel futur écoquartier, à cheval sur les communes de Rixheim, Riedisheim et d'Illzach.

Si le projet n'est pour l'heure pas abouti, l'achat de ce terrain représente une opportunité garantissant une future maîtrise de l'aménagement de ce secteur par la collectivité.

Interrogée sur la valeur de ces parcelles, la direction départementale des finances publiques a estimé dans son avis du 7 juillet 2023 qu'une valeur de 2 200€ de l'are pouvait être retenue.

La superficie provisoire du terrain est de 89,37 ares mais reste susceptible de varier légèrement après l'intervention du géomètre. Aussi, le coût final sera déterminé en retenant comme base le montant de 2 200€ de l'are.

Dans ce cadre, la ville s'est rapprochée de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) qui propose aux communes un service de portage foncier.

Concrètement, l'EPFA achète le terrain à ses frais et s'engage à le revendre à la ville de Rixheim à l'issue d'une période maximale de dix ans.

Le remboursement du coût d'acquisition se fait par annuités constantes sur 10 ans à partir de l'année suivant la signature de l'acte de vente.

Au remboursement lissé de l'acquisition, s'ajoutent également des frais annuels de portage équivalent à 2% HT de la valeur du bien en stock.

VU les articles L.324-1 et suivants et R.324-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux ;

VU les statuts et le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace en date du 16 mars 2022, portant notamment sur les modalités de portage foncier, les modalités financières, et les modalités de rachat du bien à l'issue du portage ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace en date du 15 mars 2023 ;

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

À l'unanimité décide :

- de demander à l'EPFA d'acquérir et de porter les biens situés à Rixheim, rue de la Hardt, figurant au cadastre sous section AB parcelles numéros (X)/25 et (X)/44 à (X)/50, d'une superficie totale provisoire de 89,27 ares, consistant en un terrain nu sur la partie arrière de l'ancienne casse automobile, en vue d'y ménager une réserve foncière permettant, par une maîtrise foncière publique, la réalisation d'un projet d'aménagement ;
- d'approuver les dispositions du projet de convention de portage foncier et d'autoriser Madame le Maire, ou son adjoint délégué, à signer ladite convention nécessaire à l'application de la présente, sous réserve de l'accord financier du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

=====

Délibéré comme dessus

Pour extrait conforme
RIXHEIM, le 03 octobre 2023

Le Maire,



Rachel BAECHEL

La Secrétaire de séance,

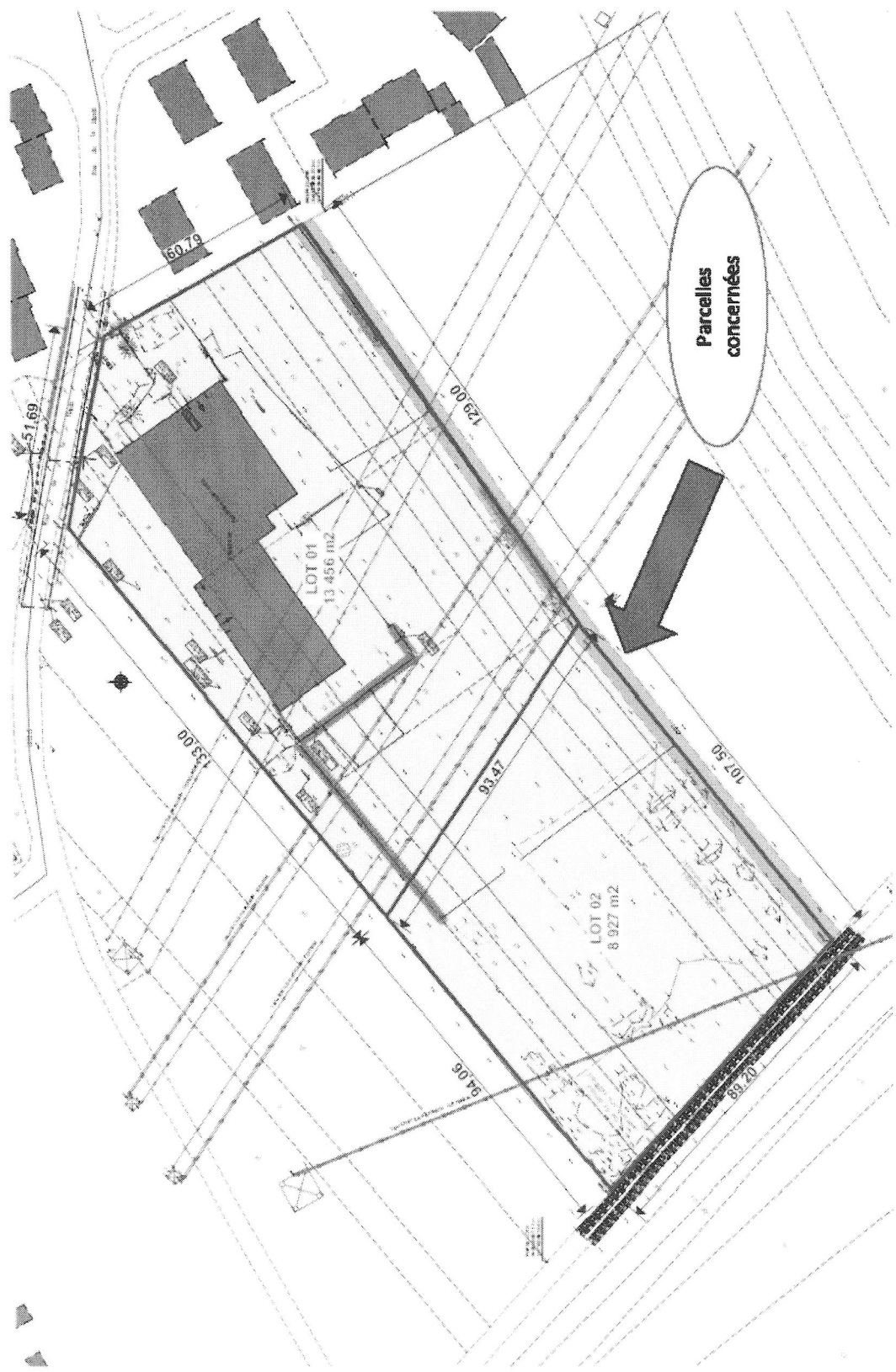


Catherine MATHIEU-BECHT

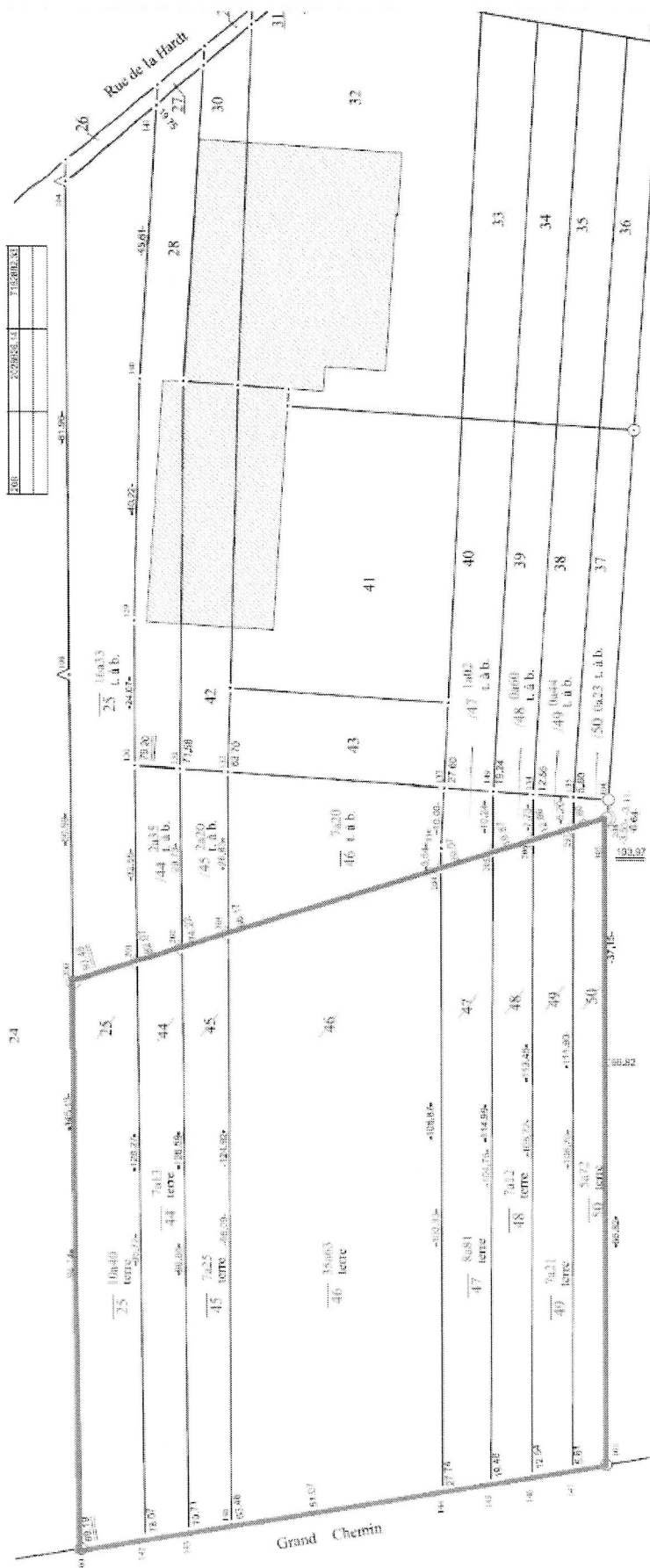
Voies et délais de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Publié sur le site Internet de la commune de Rixheim le **03 OCT. 2023**



Ville de Rixheim - conseil municipal du 28/09/2023 : Annexe à la délibération « Acquisition de parcelles sur le site de l'ancienne casse auto rue de la Hardt - approbation d'une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace »



Ville de Rixheim - conseil municipal du 28/09/2023 : Annexe à la délibération « Acquisition de parcelles sur le site de l'ancienne casse auto rue de la Hardt - approbation d'une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace »



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER Rue de la Hardt – RIXHEIM

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par Monsieur Benoît GAUGLER, Directeur, nommé aux dites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du Conseil d'administration en date du 22 septembre 2023 (**annexe 1**).

Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »

ET :

La Commune de RIXHEIM (68170), ayant son siège à RIXHEIM en la mairie située 28 rue Zuber, identifiée au SIREN sous le numéro 216 802 785 ;

Représentée par Madame Rachel BAECHEL, Maire de la Commune de RIXHEIM (68170), spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2023 (**annexe 2**).

Désignée ci-après par « LA COLLECTIVITE »

EXPOSE

I – Adhésion

La commune de RIXHEIM, membre de Mulhouse Alsace Agglomération, adhérente de l'EPF d'Alsace depuis le 9 septembre 2020.

II – Demande d'intervention

Aux termes d'un courrier en date du 3 novembre 2022, la commune de RIXHEIM a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le but d'y ménager une réserve foncière permettant à terme la réalisation d'un projet d'aménagement.

III – Avis du Domaine

L'acquisition sera réalisée à l'amiable par l'EPF d'Alsace au prix de 2.200 €/are, dans le respect du cadre donné par l'évaluation vénale de France Domaine, sous avis n°2023-68278-17082 du 7 juillet 2023 (**annexe 3**).

IV – Délibérations de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace a donné un avis de principe favorable à l'acquisition du bien, ci-dessous désigné, le 15 mars 2023, et un accord financier le 22 septembre 2023.

V – Délibération du Conseil municipal

Le Conseil municipal a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du 28 septembre 2023.

Ceci ex posé, il est passé à la convention de portage,

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage foncier entre les parties du bien ci-dessous désigné :

1.1. Désignation du bien A RIXHEIM, (68170), rue de la Hardt

Un terrain nu

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface*		
					ha	a	ca
AB	(X)/25	rue de la Hardt	Terres ; sol	1-AUa			
	(X)/44	Kanalacker	Terres				
	(X)/45						
	(X)/46						
	(X)/47						
	(X)/48						
	(X)/49						
(X)/50							
Superficie totale					89,27 ares*		

(*) Les parcelles feront l'objet d'un procès-verbal d'arpentage afin de déterminer précisément les superficies exactes à acquérir.

Tel que cet immeuble s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

1.2. Occupation du bien

Le bien sera libre de toute occupation lors de l'acquisition du bien.

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION ET DE CESSION

Conformément au Règlement Intérieur de l'EPF d'Alsace, validé par délibération du Conseil d'administration, les modalités d'intervention de l'EPF d'Alsace pour le portage de cette opération sont définies comme suit :

2.1. Pendant la période de portage

2.1.1. Obligations à la charge de l'EPF d'Alsace

- L'EPF d'Alsace assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la collectivité ;

2.1.2. Obligations à la charge de la collectivité

La collectivité s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace.

La collectivité s'engage à ne pas autoriser l'occupation du bien à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPF d'Alsace. En cas d'occupation à titre onéreux pendant la durée de portage, des indemnités d'occupation pourront être perçues par la collectivité ou par l'EPF d'Alsace. Dans cette dernière hypothèse, celui-ci les intégrera dans le bilan de gestion annuel.

La collectivité s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ou travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace.

2.2.A la fin du portage

L'EPF d'Alsace n'ayant pas vocation à être aménageur, la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet mentionné au paragraphe II de l'« EXPOSE ».

La collectivité s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, à l'EPF d'Alsace, sans condition, au plus tard à la fin de la période de portage, le bien objet des présentes.

ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES

La collectivité s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

3.1. Définition des postes

Postes constitutifs de la valeur du stock foncier et du prix de rétrocession

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais d'établissement de l'acte notarié, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière...).
- **Les études et diagnostics** réalisés pendant le portage et sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF.
- **Les coûts du proto-aménagement** réalisés en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace, sans que cette liste ne soit exhaustive, sont composés :
 - o **Des travaux** proprement dits : défrichage initial, dévoiements et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution, démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets ;
 - o **Des services et prestations intellectuelles** nécessaires à la réalisation desdits travaux, et sans que cela ne soit exhaustif : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, géomètre, maîtrise d'œuvre, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, frais de publications légales, pilotage des études et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) ...

Le prix de rétrocession correspond à la somme de l'ensemble des différents postes constituant le stock, minoré, le cas échéant, des aides extérieures déductibles et/ou dispositifs d'intervention proposés par l'EPF Alsace (minoration foncière, fonds friche...).

Frais facturés annuellement dans le cadre du portage

- **Les frais de portage** correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés au regard de la valeur totale du stock, c'est-à-dire :
 - Le prix d'acquisition du bien ;
 - Les frais d'acquisition ;
 - Les éventuels études et diagnostics ;
 - Les éventuels coûts de proto-aménagement.

S'agissant des dossiers où une aide extérieure à l'EPF d'Alsace est apportée, le taux de portage est appliqué sur la part réellement payée par l'EPF.

- **Les frais de gestion** du bien sont exclusivement liés à la propriété du bien et sont composés des impôts, taxes et charges (assurances, gardiennage, télésurveillance, entretien paysager, ...) et plus généralement de toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage.

Autres frais éventuellement facturables

- **Les frais de procédures**, en cas de recours gracieux ou contentieux, avant ou après acquisition sont refacturés après déduction des remboursements assurantiels : avocats-conseils de l'EPF, commissaire de justice (ex : huissier), frais irrépétibles de la partie adverse (honoraires d'avocat, frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables) et dépens (droits, taxes, redevances, émoluments...), indemnités de jugements (préjudices financiers, matériels et/ou moraux).

En cas de portage, les frais de procédures éventuellement constatés sont facturés dans le cadre des frais de gestion.

3.2. Pendant la période de portage foncier

- La collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les **frais de gestion** du bien éventuellement minorés des recettes de gestion (remboursement des indemnités d'occupation/loyers, d'assurances, de dépôt de garantie, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité...).
- La collectivité s'engage à payer à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature du premier acte de vente, les **frais de portage**, calculés comme suit :
Un taux fixe de **2% HT*** de la valeur du bien en stock**, pour les opérations d'extension urbaine ;

* TVA en sus

** La valeur du bien en stock est constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement, tels que définis à l'article 3.1.

- La collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, par annuités constantes sur 10 (dix) ans l'investissement réalisé (prix et frais d'acquisition) à partir de l'année suivant la signature du premier acte de vente.

3.3. A la fin du portage foncier

A l'occasion de la cession du bien, la collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace :

- Le **prix de rétrocession** du bien déterminé par la valeur d'acquisition initiale, majorée des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement engagés par l'EPF d'Alsace ; ce prix tient compte des subventions déductibles et des dispositifs d'intervention attribués par l'EPF d'Alsace, diminué le cas échéant des annuités réglées par la collectivité durant le portage ;
- Les **frais de gestion, de procédure et les frais de portage restants dus à la date de cession**. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité, ... En cas d'exercice d'un droit de préemption (SAFER, preneur rural...) lors de la rétrocession du bien, le solde des frais de portage restera dû et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par la collectivité.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une **durée ferme de DIX (10) ans**.

Ladite convention produira tous ses effets à compter du jour de sa signature ; les frais de

portage et de gestion commenceront à courir quant à eux à compter de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

Ses effets prendront fin lorsque le bien concerné par la présente convention aura été cédé par l'EPF d'Alsace et que les comptes financiers auront été apurés.

Ladite convention pourra exceptionnellement faire l'objet d'une demande unique de prorogation par la collectivité, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de la collectivité.

Toute prorogation, quelle que soit sa durée, fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'un remboursement du capital (prix et frais d'acquisition) Choisissez un élément sur la durée reconduite. Cette prorogation emportera le cas échéant prorogation de l'éventuelle convention de mise à disposition conclue au profit de la collectivité.

ARTICLE 5 : CESSION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN

Toute demande de cession anticipée du bien devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de la collectivité et est soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

En cas de cession anticipée partielle, la présente convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

En cas de cession du bien au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à la collectivité. En cas de cession anticipée au-delà de la première année de portage, un prorata temporis sera effectué.

ARTICLE 6 : PROMESSE D'ACHAT

6.1 Acceptation de la promesse d'achat

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par la collectivité, du bien objet des présentes situé à RIXHEIM figurant au cadastre section AB numéros (X)/25, (X)/44, (X)/45, (X)/46, (X)/47, (X)/48, (X)/49 et (X)/50.

L'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

6.2 Modalités de levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin de la durée initiale ou prolongée du portage :

- par exploit d'huissier,
- par LRAR,
- directement par la signature de l'acte de rétrocession au profit de la collectivité,
- ou bien par la mise en demeure prévue à l'article 7 de la présente convention.

6.3 Conséquences de la levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option dans le délai formera la vente de son seul fait sans rétroactivité. La vente devra être constatée, par acte notarié ou administratif, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée d'option.

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ des douze mois pour lever l'option.

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de la collectivité, PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124

du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il est ici précisé qu'en cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

6.4 Prix de vente (rétrocession)

D'une manière générale le prix de rétrocession est déterminé ainsi que pour toute rétrocession, il sera composé du prix d'acquisition payé par l'EPF d'Alsace ainsi que de toutes les dépenses engagées par lui pour l'acquisition, l'administration et la conservation du bien, à savoir :

- Les frais d'acquisition,
- Les frais d'études et de diagnostics,
- Les coûts de proto-aménagement éventuels.

Les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession seront facturés à la collectivité en dehors de l'acte de vente.

Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité...

Si, en dépit de toutes les diligences et vérifications effectuées par l'EPF d'Alsace préalablement à l'acquisition et au portage, il est découvert pendant la durée du portage une source de pollution autre que celles déjà éventuellement connues, la présente promesse ne sera pas caduque et le prix d'acquisition ne sera pas minoré en raison de la pollution éventuellement découverte.

6.5 Sort de la promesse d'achat en cas de résiliation de plein droit

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ pour lever l'option.

6.6 Résiliation de la promesse d'achat

En raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFCIAIRE de la promesse faite par le représentant de la collectivité, PROMETTANT, en tant que promesse d'achat, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

6.7 Sort de la promesse d'achat en cas de division parcellaire et de pluralité d'acquéreurs

En cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes.

En cas de manquement aux obligations contractuelles, une mise en demeure sera envoyée par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue d'un délai de deux mois après la mise en demeure restée infructueuse, la présente convention sera résiliée de plein droit. Cette résiliation sera constatée par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de résiliation, l'EPF d'Alsace pourra exiger l'acquisition

immédiate par la collectivité des biens portés ou la prise de dispositions de nature à vendre les biens.

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ARTICLE 9 : RECAPITULATIF DES ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du CA de l'EPF d'Alsace en date du 22 septembre 2023,

Annexe 2 : Délibération du Conseil RIXHEIM du 28 septembre 2023 ;

Annexe 3 : Évaluation vénale de France Domaines du 7 juillet 2023 n° 2023-68278-17082.

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires, le

Monsieur Benoît GAUGLER,

Madame Rachel BAECHTEL,

Directeur de l'EPF d'Alsace

Maire de RIXHEIM