

## La vente de l'ancien bâtiment « Marlene K » ou « Joustra » situé au 125 route Nationale

Ce terrain d'une surface de 23,5 ares idéalement placé au centre du village a été **vendu à un promoteur sur la base d'une seule offre.**

Plutôt que vendre ce bien au prix du marché, sous prétexte de travaux de désamiantage, **le terrain a été vendu 450 000 € soit un prix inférieur à 19 200 € l'are à Gambsheim !**

Un des deux bâtiments existant sur la parcelle aurait pu servir de halle couverte pour notre marché hebdomadaire.

Le projet initial était la construction d'un immeuble destiné à la vente.

Finalement, le projet a été vendu en totalité à un bailleur pour des logements sociaux qui ne seront pas forcément attribués aux Gambsheimois.

Le conseil municipal qui avait décidé de la vente de ce patrimoine communal sur la base du premier projet n'a pas été sollicité, ni même informé du changement de destination.

**Vente sur la base d'une seule offre en dessous du prix du marché pour un projet non respecté.**

Quand nous évoquons le manque de transparence et que nous sommes mis devant le fait accompli, **le maire s'étonne et ne comprend pas.**

Avec un peu d'information et de concertation, la résidence sénior tant attendue aurait pu voir le jour sur ce site.

**Vous retrouverez  
ci-dessous nos  
interventions et  
avis exprimés lors  
des différentes  
séances du conseil  
municipal.**

Extrait PV CM  
du 23/02/2023

2023-02-23-IMMO07

Affaires immobilières – Cession de terrain – 125 Route Nationale

La Commune de Gambsheim est propriétaire d'une parcelle d'une superficie de 23,50 ares, cadastrée section 11 parcelle n° 6, et classée en zone UA3t du PLUi.

La zone UA du PLUi du Pays Rhénan est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui concerne principalement les centres anciens des communes.

Cette parcelle est surbâtie de deux bâtiments :

- Un ancien magasin, côté sud, construit en briques au début du XXe siècle disposant en partie d'une couverture composée de plaques en fibrociment amianté. Ce bâtiment d'une surface d'environ 1 300 m<sup>2</sup>, vétuste, rencontre d'importants problèmes d'humidités en raison d'infiltration d'eau de pluie et de remontées d'humidité par capillarité.
- Un hangar d'une surface d'environ 400 m<sup>2</sup>, côté nord, non chauffé, construit en parpaings, présentant un bon état apparent.

Ces bâtiments sont aujourd'hui une friche industrielle d'un site occupée par une fabrique de tabac et de cigares au début du XXe siècle (ENGELHARD & FRITZE) puis par une entreprise d'électricité jusqu'en 1945 (ELECTRO INDUSTRIE DE L'EST).

Après location de la parcelle par la Commune de Gamsheim après la seconde guerre mondiale puis acquisition du site en 1951, les bâtiments ont été utilisés comme église provisoire (de 1951 à 1958). Après désaffectation des bâtiments, la commune a loué ce terrain bâti à un atelier de construction mécanique (COMEGA en 1958), puis à une usine de fabrication de jouets mécaniques (JOUSTRA installée à Gamsheim en 1965) et enfin à un magasin textile (MARLENE K de 1989 jusqu'à cessation d'activité de la société en 2013).

La friche, d'une superficie de 23,50 ares, n'est pas affectée à l'usage direct du public, ni à un service public, et constitue une réserve foncière pour la commune de Gamsheim en vue d'une cession y permettant la réalisation d'une opération d'aménagement urbain.

Le groupe Boule, promoteur-constructeur dont le siège social est situé à Rosheim (67560) a manifesté son intérêt pour l'acquisition de cette parcelle communale. Une étude de faisabilité du constructeur prévoit un projet de construction d'environ 18 logements.

Ces 18 logements se répartiront en deux bâtiments :

- 7 logements environ dans un bâtiment sur rue d'une hauteur de R+1+C
- 11 logements environ dans le bâtiment en retrait de la rue d'une hauteur R+2+C

La proposition du groupe Boule, conforme à l'estimation domaniale, s'établit à **540 000 € (CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS) net vendeur pour un terrain libre de toute occupation et nu à savoir démolition et désamiantage réalisés.**

Une proposition en variante, comprenant la prise en charge par l'acheteur des opérations de retrait d'amiante et du plomb et la démolition complète des bâtiments, s'établit à **450 000 € (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS) net vendeur.**

Les frais afférents à l'acte translatif de propriété sont, comme il est d'usage, à la charge de l'acquéreur. Les propositions sont conditionnées à l'obtention du permis de construire permettant la construction d'un minimum de 1 000 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Intervention  
EAG

Extrait PV CM  
du 23/02/2023

Intervention de Pascal SIEFFERT - Groupe Ensemble pour l'Avenir de Gamsheim :

*"Concernant le projet de cession du terrain au 125 route Nationale, nous faisons part de nos remarques et réserves.*

*Ce terrain de 23,5 ares, idéalement situé au cœur du village, représente une réserve foncière importante pour notre commune et en cas de vente une perte pour d'éventuels futurs projets communaux.*

Intervention  
EAG

Extrait PV CM  
du 23/02/2023

*La valeur vénale du bien a été estimée par le Domaine à 536 000 € hors coûts de démolition, de dépollution et de désamiantage.*

*Le prix de vente est proposé à un promoteur pour 450 000 €, soit un prix à moins de 19 200 € l'are, alors que le marché du foncier constructible se situe aux alentours de 26 000 - 27 000 € l'are à Gamsheim.*

*Par ailleurs, sans mettre en doute la qualité du promoteur immobilier identifié pour ce projet, et comme évoqué lors des réunions de commissions, nous estimons que la cession d'un terrain sur la base d'une seule offre n'est pas opportune.*

*Compte tenu de l'importance du sujet et au vu de la situation économique actuelle, avec son lot d'incertitudes sur les coûts des énergies, de la construction et des charges en général, nous proposons de reporter la décision afin d'affiner les conditions de cette opération et pourquoi ne pas solliciter une autre offre ?*

*En conséquence, et sur la base des éléments présentés ce jour, nous sommes contre la vente du terrain."*

Prix de vente  
sur la base  
d'une seule  
offre

Le Conseil Municipal, sur proposition du Comité Exécutif et après avis des Commissions réunies, après en avoir délibéré,

Par 21 voix pour, 5 voix contre (Pascal SIEFFERT + procuration de Joël HOCQUEL, Mylène SCHNORR, Peggah CEZARD + procuration de François HERTER)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21 et L.2241-1 ;

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale n° 2022-67151-33860 en date du 17 juin 2022.

- **AUTORISE** la cession par la Commune de Gamsheim de la parcelle située 125 route Nationale et cadastrée section 11 n° 6 au profit de la S.A.S. BOULLE, 3A avenue du Général Leclerc – 67560 ROSHEIM,
- **PRÉCISE** que cette cession interviendra au prix de 450 000 €, bien en l'état, et que les frais d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur,
- **AUTORISE** le Maire ou l' élu délégué à signer promesse de vente, avec la condition suspensive principale d'obtention du permis de construire, purgé des recours des tiers et du retrait préfectoral, ainsi que l'acte authentique de vente,
- **PRÉCISE** que la recette résultant de cette cession sera imputée au chapitre 77 (produits exceptionnels), article 775 (produits des cessions d'immobilisations) du budget communal.

Intervention de Joël HOCQUEL - Groupe Ensemble pour l'Avenir de Gamsheim :

*"En complément et dans le prolongement de mon intervention précédente liée à la fiscalité, nous avons noté votre besoin de trouver des recettes par l'augmentation des taxes et la vente du patrimoine communal afin de financer des projets peut être trop nombreux ou trop ambitieux. Concernant la vente de l'immeuble situé 125, route Nationale bâti sur une parcelle de 23.5 ares idéalement placée au cœur du village à proximité directe des écoles ou de la future résidence sénior, nous regrettons votre choix lors du dernier conseil de le céder à un promoteur sur la base d'une offre unique que nous estimons par ailleurs en dessous du prix du marché.*

*Ainsi, à l'instar des pratiques de la ville de Strasbourg, une publicité en toute transparence permettant à chacun de faire une offre devrait être la règle afin de ne pas priver notre commune de recettes potentiellement plus importantes.*

*Par ailleurs, plutôt que de lancer plusieurs projets, nous avons indiqué qu'il nous semble préférable d'avancer sur le projet de rénovation des vestiaires-club house du tennis afin d'en connaître les coûts précis sur des bases réelles après réalisation, les estimations étant souvent trop approximatives et la conjoncture peu favorable.*

*Enfin, lors du Débat d'Orientations Budgétaires et parmi les points abordés, nous avons fait quelques remarques et propositions qui n'ont pas été prises en compte.*

*Par conséquent, bien que favorables à certains projets proposés, nous préférons nous abstenir."*

Réponse du Maire :

*"La réserve foncière communale située au 125 route nationale était fléchée de longue date pour y réaliser un projet immobilier s'intégrant dans le quartier, ce que vous n'êtes pas sans savoir. J'ai d'ailleurs déjà expliqué lors de la réunion de commission et lors du dernier conseil municipal que la Commune n'est pas soumise à l'obligation de réaliser une procédure de mise en concurrence pour la vente d'un bien immobilier. Nous avons répondu favorablement à la proposition d'un promoteur immobilier s'intégrant parfaitement dans le tissu urbain en termes d'architecture et d'aménagement des espaces. Par ailleurs, le prix proposé correspond à l'estimation du service des Domaines et est totalement conforme au marché immobilier.*

14/26

*En outre, je tiens à souligner que si l'opération du Bitzig ne devait pas faire l'objet d'une réserve financière cette année, cette somme serait utilisée pour un autre projet, ce qui entraînera un décalage du projet de rénovation de l'école du Bitzig qu'il est nécessaire de réaliser rapidement au vu de l'état du bâtiment. En l'absence de courage et d'ambition politiques du Conseil Municipal, le projet devra être décalé d'au moins 5 ans et nécessitera de collecter de nouveaux crédits."*

Le Conseil Municipal, sur proposition du Comité Exécutif et après avis de la Commission Finances, après en avoir délibéré,

par 20 voix pour et 5 abstentions (Joël HOCQUEL + procuration de Pascal SIEFFERT, Mylène SCHNORR, Peggah CEZARD + procuration de François HERTER)

- **ADOpte** le budget primitif 2023 arrêté aux montants ci-après équilibré en dépenses et recettes :

- section de fonctionnement : 5 378 000,00 €
- section d'investissement : 3 450 000,00 €

- **VOTE** le budget primitif par chapitre,

- **VOTE** les subventions figurant au tableau annexé au budget primitif,

- **AUTORISE** le Maire à signer les conventions relatives à l'attribution desdites subventions.