

PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 DECEMBRE 2009

Le seize décembre deux mille neuf à 11 h 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier du Bas-Rhin s'est réuni, à l'Hôtel du Département du Bas-Rhin à Strasbourg, sur convocation du Président.

Ordre du jour :

- **Approbation du compte-rendu du Conseil d'Administration du 16 septembre 2009**
- **Ratification des demandes d'adhésion de communes à l'EPF**
- **Examen de dossiers de demandes d'intervention**
- **Points divers**

Participants présents :

Membres représentant des Communes :

Maire de Dinsheim sur Bruche	FISCHER	Marie-Reine	Titulaire
Maire de Wasselonne	OSTERMANN	Joseph	Titulaire
Maire de Bischwiller	THOMAS	Nicole	Titulaire
Maire de Kriegsheim	WEIBEL	Clément	Titulaire
Maire d'Adamswiller	BRUA	François	Suppléant

Membres représentant des Communautés de Communes :

Communauté de communes de la région de Saverne	KAETZEL	Pierre	Titulaire
Communauté de communes du Soultzerland	SCHARRENBERGER	Christophe	Titulaire
Communauté de communes du Pays de la Zorn	FREUND	Bernard	Suppléant
Communauté de communes du Pays de Wissembourg	HIEBEL	Gilbert	Suppléant
Communauté de communes de Benfeld et environs	KOCHER	Michel	Suppléant
Communauté de communes du Pays de la Petite-Pierre	MICHAELY	Jean	Suppléant
Communauté de communes Sauer-Pechelbronn	RUTSCH	François	Suppléant

Membres représentant du Conseil Général du Bas-Rhin :

Conseiller Général	BAUER	Marcel	Titulaire
Conseiller Général	DREYFUS	Henri	Titulaire
Vice-Président en charge du Pôle Développement des Territoires	HAAG	René	Titulaire
Conseiller Général	FURST	Laurent	Suppléant

Assistaient également :

Benoît GAUGLER – Directeur de l'EPF du Bas-Rhin
 Fernand JODER – Payeur Départemental
 Sandrine ANN – Chef du Service des Opérations Foncières au Secrétariat du Pôle Aménagement du Territoire du Conseil Général du Bas-Rhin
 Estelle ESCHENLOHR – Assistante de l'EPF du Bas-Rhin

Monsieur Joseph Ostermann, Président de l'Etablissement Public Foncier du Bas-Rhin (EPF) et Président de séance, ouvre la séance du Conseil d'Administration à 11 h 05.



Il accueille et salue les personnes présentes.

Le Président constate la présence de 16 administrateurs (dont 14 votants) sur les 16 membres titulaires. Le quorum étant atteint, le Conseil d'Administration pourra valablement délibérer.

Il rappelle l'ordre du jour :

- **Approbation du compte-rendu du Conseil d'Administration du 16 septembre 2009**
- **Ratification des demandes d'adhésion de communes à l'EPF**
- **Examen de dossiers de demandes d'intervention**
- **Points divers**

-
- **Approbation du compte-rendu du Conseil d'Administration du 16 septembre 2009**

Le compte-rendu du dernier Conseil d'Administration du 16 septembre 2009 (*annexe 1*) envoyé avec la convocation à cette séance est présenté au vote et **adopté à l'unanimité**.

- **Ratification des demandes d'adhésion de communes à l'EPF**

Le Président rappelle que l'Assemblée Générale a émis ce jour un avis favorable quant aux demandes d'adhésion de cinq nouvelles communes à compter du 1^{er} janvier 2010.

Il demande au Directeur de rappeler les communes concernées :

- EBERSMUNSTER (délibération du 4/11/09) ;
- HURTIGHEIM (délibération du 9/11/09) ;
- INGWILLER (délibération du 2/11/09) ;
- PFAFFENHOFFEN (délibération du 11/12/09) ;
- SIEWILLER (délibération du 11/12/09) ;

Ces 5 communes totalisent 8.028 habitants supplémentaires, et permettraient à l'EPF de couvrir 245 communes du département pour une population totale représentée de 321.081 habitants.

La ratification des demandes d'adhésion des communes de EBERSMUNSTER, HURTIGHEIM, INGWILLER, PFAFFENHOFFEN et SIEWILLER est soumise au vote et adoptée à l'unanimité.

- **Examen des dossiers de demande d'intervention**

Le Président demande au Directeur de l'EPF de présenter les 8 dossiers qui seront soumis au vote des administrateurs.



- **BENFELD (équipements publics)**

Devant la croissance du trafic ferroviaire et des usagers, notamment avec la mise en service de la 3^{ème} voie ferroviaire, la commune de BENFELD porte aujourd'hui un projet de réaménagement global de la gare.

Elle a sollicité l'EPF du Bas-Rhin pour acquérir progressivement des terrains (six parcelles au total, d'une superficie globale de 74 ares) en bordure de voie ferrée et à proximité de la gare, aux fins de création d'un parking de 175 places.

Aujourd'hui, la commune a l'opportunité d'acquérir la parcelle n° 126, d'une contenance de 49,80 ares.

La négociation du prix d'acquisition s'est faite dans la limite de l'estimation du Service du Domaine n° 2009/1082 du 18 août 2009.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, ***donne un avis de principe favorable au projet d'ensemble de la commune de BENFELD (création parking) et donne son accord financier pour l'acquisition de la parcelle 126, section AL par l'EPF du Bas-Rhin.***

- **COSSWILLER (développement logement)**

La commune de COSSWILLER a sollicité l'intervention de l'EPF du Bas-Rhin pour acquérir un bien immobilier d'une contenance de 13,51 ares (section A, parcelles 249, 250, 253, 255) en relais de l'exercice d'un droit de préemption urbain.

Cette acquisition permettrait à la commune de réaliser des logements, élargir et sécuriser la voirie et mener des travaux d'assainissement collectif sous la chaussée.

A ce jour, l'estimation du Service du Domaine n'est pas encore parvenue.

En conséquence, le Directeur sollicite l'avis de principe du Conseil d'Administration sur l'acquisition de ce bien, qui se ferait dans la limite de la valeur vénale.

Un membre intervient au sujet des estimations du Service du Domaine qui sont quelquefois trop basses. Le Président précise qu'il est important de discuter le plus en amont possible du prix avec l'Inspecteur du Domaine, en précisant le contexte local et les composantes du projet, notamment lors de la visite des lieux avec l'appui éventuel de l'EPF.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, ***donne un avis de principe favorable au projet d'acquisition par l'EPF, en relais du droit de préemption urbain, de quatre parcelles (p. 249, 250, 253 et 255, section A) sur la commune de COSSWILLER en vue de créer des logements, recalibrer la voirie et mener des travaux d'assainissement collectif.***

- **DUPPIGHEIM (développement logement)**

La commune de DUPPIGHEIM a sollicité l'EPF en vue de l'acquisition de 24 parcelles (2,7 hectares) afin d'y réaliser un lotissement d'habitat individuel et collectif, sur le secteur prioritaire d'urbanisation future de la commune.



Les acquisitions des parcelles se feront progressivement et dans la limite de l'estimation du Service du Domaine n° 2008/0553 du 28 juillet 2008. En conséquence, il convient de soumettre au Conseil d'Administration ce projet pour un avis de principe.

Le Directeur précise que les premières acquisitions se feront au départ à l'amiable, mais qu'une procédure d'expropriation pour acquérir les dernières parcelles n'est pas à exclure, vu la pression foncière sur ce secteur géographique.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, **donne un avis de principe favorable au projet global d'acquisition par l'EPF de 24 parcelles sur la commune de DUPPIGHEIM en vue d'y réaliser un lotissement d'habitat individuel et collectif.**

- **LA BROQUE (équipements publics)**

La commune de LA BROQUE a sollicité l'EPF du Bas-Rhin en vue de l'acquisition d'une parcelle bâtie (section 4, parcelle 238) d'une superficie de 5 ares, afin de l'intégrer dans le réaménagement d'ensemble du complexe socio-culturel, sportif et éducatif.

L'estimation rendue par le Service du Domaine est inférieure au prix demandé par le vendeur du bien. La maison est sur un emplacement réservé inscrit au PLU, mais l'acquisition pourrait être envisagée à l'amiable.

En conséquence, le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, **donne son accord au projet d'acquisition par l'EPF d'une maison (parcelle 238 section 4) sur la commune de LA BROQUE en vue d'y réaliser un réaménagement d'ensemble du complexe socio-culturel, sportif et éducatif, dans la limite de l'avis rendu par le Service du Domaine.**

- **MONSWILLER (équipements publics)**

La commune de MONSWILLER a sollicité l'EPF du Bas-Rhin en vue de l'acquisition d'un bâtiment d'activité (deux parcelles, 269 et 270, section 1, d'une superficie totale de 18,54 ares), afin d'y réaliser un hall de sport. Le bâtiment est idéalement situé en face d'installations sportives existantes.

L'acquisition par l'EPF viendrait en relais de la notification du droit de préemption urbain faite par la commune.

L'acquisition se fait à un prix légèrement inférieur à l'estimation du Service du Domaine n° 2009/981 du 29 juin 2009.

Le Directeur précise que, dans la mesure où une entreprise est actuellement locataire dudit bien, une convention de mise à disposition des biens sera signée avec la commune de MONSWILLER, afin que la commune gère elle-même les loyers perçus.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, **donne son accord au projet d'acquisition par l'EPF d'un bâtiment d'activité (parcelles 269 et 270, section 1) sur la commune de MONSWILLER en vue d'y réaliser un hall de sport.**



- **WANGEN (développement logement)**

La commune de WANGEN a sollicité l'appui de l'EPF du Bas-Rhin dans les acquisitions pour l'urbanisation de 6 hectares (classés en INA1) en périphérie de village, afin d'y réaliser un lotissement d'habitation.

Aujourd'hui, deux projets d'acquisition sont soumis à l'examen du Conseil d'Administration.

▪ **WANGEN (vente FRITSCH)**

Dans le cadre de ce projet global, la commune a l'opportunité d'acquérir à l'amiable une parcelle (section B, parcelle 842) d'une superficie de 8,80 ares.

Le prix d'acquisition est conforme à la valeur rendue par le Service du Domaine n° 2009/0686 du 9 juin 2009.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, ***donne un avis de principe favorable au projet global de la commune de WANGEN en vue d'y réaliser un lotissement et donne son accord quant au projet d'acquisition par l'EPF de la parcelle 842, section B, d'une superficie de 8,80 ares.***

▪ **WANGEN (vente consorts KNODERER)**

La commune a également l'opportunité d'acquérir trois parcelles (section B, parcelles 858, 1523 et 1524) d'une superficie de 55,85 ares, dans le cadre d'une procédure de droit de préemption urbain, notifié par la commune le 1^{er} décembre 2009.

Le prix attendu par le vendeur est supérieur à la valeur rendue par le Service du Domaine n° 2009/0686 du 9 juin 2009, mais la commune a préempté à la valeur vénale (donc avec révision du prix). Il est donc possible que l'opération ne se fasse pas si le vendeur retire sa vente.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, ***donne son accord, dans la limite de la valeur vénale, au projet d'acquisition, en relais du droit de préemption urbain, par l'EPF des parcelles 858, 1523 et 1524, section B, d'une superficie totale de 55,85 ares, suite à l'avis de principe favorable donné ce jour au projet global de lotissement sur la commune de WANGEN.***

- **ZEHNACKER (développement logement)**

Le Directeur évoque le projet de la commune de ZEHNACKER pour lequel un avis de principe favorable a déjà été donné en date du 18 mars 2009.

Pour rappel, la commune a demandé à l'EPF du Bas-Rhin d'acquérir une maison en état d'abandon manifeste sur une parcelle de 46,90 ares (section 1, parcelles 98 et 100) en vue d'y créer des logements aidés, des places de parking et un arrêt de bus sécurisé. Dans le cadre de la procédure d'expropriation, l'EPF a apporté conseils et assistance à la commune. Le Juge de l'Expropriation vient de fixer le prix des indemnités, c'est la raison pour laquelle le Directeur soumet aujourd'hui au vote le projet de la commune de ZEHNACKER.



Le Président fait remarquer que la commune de ZEHACKER n'aura pas de difficulté à acquérir le bien à l'issue du portage, dans la mesure où sa situation financière est bonne.

En conséquence, le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, ***donne son accord à l'acquisition par l'EPF des parcelles 98 et 100 (section 1) représentant 46,90 ares, sur la commune de ZEHACKER, en vue d'y réaliser logements et équipements publics.***

➤ **Points divers**

Le Président passe ensuite aux points divers et indique que deux points budgétaires doivent donner lieu à délibération du Conseil d'Administration.

- **Délibération pour affectation du résultat de l'exercice comptable 2008 de l'EPF dans le budget 2009**

Le Directeur explique la nécessité de prendre une délibération concernant l'affectation du résultat de l'exercice comptable 2008 dans le budget 2009.

Le Conseil d'Administration de l'EPF prend acte des résultats du premier exercice budgétaire de l'Etablissement :

- Section de fonctionnement : 1.285.667,76 €
- Section d'investissement : 3.268.739,48 €

Il décide de reporter ces résultats dans le budget de l'exercice 2009 comme suit :

- 1.285.667,76 € au chapitre globalisé 002, résultat reporté de la section de fonctionnement,
- 3.268.739,49 € au chapitre globalisé 001, excédent reporté de la section d'investissement.

L'affectation du résultat de l'exercice comptable 2008 dans le budget de l'EPF est soumise au vote et adoptée à l'unanimité.

- **Décision modificative concernant la subvention 2009 du Conseil Général du Bas-Rhin**

Le Président informe qu'il convient de prendre une décision modificative concernant la subvention du Conseil Général du Bas-Rhin :

1. Réduire la subvention du Conseil Général de 1 M€ (pour mémoire 2 M€ voté en BP2009).
2. Inscrire la subvention 2009 du CG67 en recette de fonctionnement (article 743) et non en recette d'investissement (article 1313) comme voté en BP 2009.
3. Réajuster le budget en conséquence pour garder l'équilibre des sections.

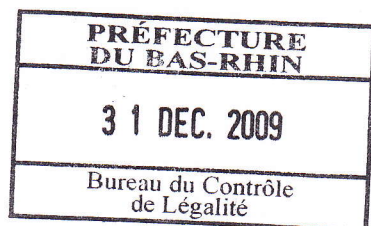
Monsieur le Payeur Départemental intervient en indiquant qu'au fur et à mesure des exercices comptables, la subvention du Conseil Général du Bas-Rhin va remonter de la section investissement à la section fonctionnement, dans la mesure où les biens acquis par l'EPF du Bas-Rhin relèvent d'un chapitre de la section fonctionnement (et non d'investissement).

La décision modificative concernant la subvention du Conseil Général du Bas-Rhin et le réajustement du budget est soumise au vote et adoptée à l'unanimité.

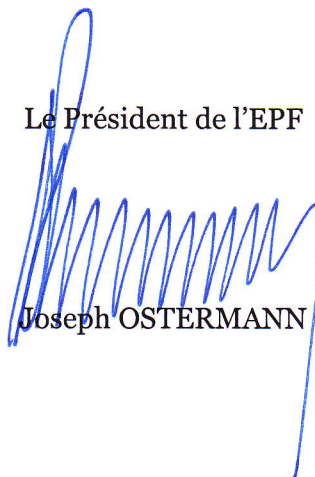
S'agissant des placements financiers de la trésorerie disponible de l'EPF, Monsieur le Payeur Départemental indique qu'en raison des taux d'intérêts qui ont fortement chuté, il examinera les placements plus rémunérateurs, mais toutefois sans aucune prise de risque pour les fonds de l'EPF.

L'ordre du jour du Conseil d'Administration étant épuisé, le Président de l'EPF du Bas-Rhin remercie les administrateurs pour leur présence et propositions et lève la séance du Conseil d'Administration à 11 h 55.

Fait à Strasbourg, le 16 décembre 2009.



Le Président de l'EPF



Joseph OSTERMANN