

Ville de Neuf-Brisach

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE
NEUF-BRISACH
Séance du 22 mai 2023**

Légalement convoqué le 15 mai 2023, le conseil municipal s'est réuni à la mairie de Neuf-Brisach le 22 mai 2023 à 20 heures sous la présidence de Monsieur Richard ALVAREZ, Maire de Neuf-Brisach.

Membres présents : M. Richard ALVAREZ, maire, M. Sébastien STORCK, 1er adjoint au maire, Mme Karine SCHIRA, 2^{ème} adjointe au maire - M. Jean-Paul BLASY, 3ème adjoint au maire, Mme Jeannine KLEE, 4ème adjoint au maire - M. Fernand LOUIS, 5^{ème} adjoint au maire

M. FERRARI Denis - Mme RYS Florence - Mme BÖHM Régine - M. ANGELICOLA Julien. – M. HEITZMANN Frédéric – M. DE VIVEIROS Manuel – Mme BEN EL KEBIR Fatima – Mme MERG Françoise -

Absent(s) : Mme MULLER Virginie - M. FRANCK Fabien – M. HEIMBURGER Olivier – M. Sébastien STORCK, 1er adjoint au maire (20h13) -

Procuration(s) :

Mme MULLER Virginie à M. Jean-Paul BLASY, 3ème adjoint au maire
M. Sébastien STORCK, 1er adjoint au maire (20h13) à M. DE VIVEIROS Manuel

Invité(s) : M. LALEVEE Jean-Marc, correspondant presse

Le Conseil municipal, vu les articles L.2541-6 et L.2541-7 du Code Général des Collectivités Territoriales portant sur la désignation d'un secrétaire de séance désigne Mme. Karine SCHIRA.

ORDRE DU JOUR

- 1. Approbation du PV du 9 mai 2023**
- 2. Caserne SUZZONI**

1. . APPROBATION DU PROCES VERBAL DU 9 MAI 2023

Le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 9 mai 2023 ayant été envoyé à l'ensemble des conseillers municipaux, Monsieur le maire les invite à se prononcer sur son contenu.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, **APPROUVE** le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 9 mai 2023.

2. CASERNE SUZZONI

1. Par délibération du 28 février 2022, affichée le 7 mars 2022 et envoyée au contrôle de légalité le même jour et aujourd'hui définitive, à laquelle il est renvoyé pour de plus amples descriptions de l'opération et son contexte, le Conseil municipal de Neuf-Brisach a décidé à l'unanimité :

*« **DE CEDER** au Groupe François I^{er} Développement, ou à toute société qui s'y substituerait et dont elle resterait le garant, l'ensemble immobilier de la caserne Suzzoni situé Cité Suzzoni sur la parcelle cadastrée section 2 n° 247 en vue de la réalisation d'un programme de logements par l'opérateur, au prix de 1.800.000 € net vendeur et selon les conditions prévues dans l'offre d'acquisition du 7 février 2022, à l'exception de la partie non bâtie située à l'extrémité ouest de la parcelle n°247, d'une surface d'environ 150 mètres carrés qui demeurera propriété de la Commune ;*

***DE DONNER** à bail longue durée, au Groupe François I^{er} Développement, ou à toute société qui s'y substituerait et dont elle resterait le garant, la partie centrale de la parcelle cadastrée Section 2 n°226 supportant le bâtiment « l'église », pour la réalisation des stationnements nécessaires au projet, et dont le loyer tiendra compte, à la fois des frais de démolition à la charge du preneur et des constructions édifiées par celui-ci qui deviendront propriété de la Commune bailleresse en fin de bail ;*

***D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'avant-contrat, l'acte de cession, le bail longue durée, ainsi que tous les actes et pièces relatives à l'opération autorisée par la présente délibération, et notamment ceux relatifs à la division des parcelles cédées et louées, ainsi qu'à la libération de toute occupation des lieux ».*

2. Depuis cette date, les échanges entre la commune et les représentants du Groupe François I^{er} Développement et la société qui s'y est substituée, ont été fréquents et constructifs.

En exécution de la délibération du 28 février 2022, Monsieur le Maire a signé, le 6 décembre 2022, une promesse synallagmatique de vente reçue en la forme authentique par Maître Anne-Sophie LALLIER-BECK, notaire à LA WANTZENAU, le 6 décembre 2022 sous répertoire

n°108.802, avec la société dénommée Penfret, société de droit belge, dont le siège est à Uccle (Belgique) 19 Place Guy d'Arezzo et dont le numéro d'entreprise est le 0840.452.936.

Par un PV d'arpentage n°322W en date du 8 novembre 2022, la parcelle n°247 a été subdivisée en deux parcelles n°258/1 et 259/1, cette dernière d'une contenance de 1,54 ares reprenant la partie non-bâtie de l'ancienne parcelle n°247, à l'Ouest de la caserne.

La cession porte donc désormais uniquement sur la parcelle n°258/1, conformément à la délibération du 28 février 2022.

Lors des discussions, il a également été convenu entre les parties que le solde du coût des études de conception relatives à la Caserne, non couvert par les subventions et exposé par la Commune pour un montant de 27.180€, sera pris en charge par la société Penfret. Ce point sera intégré dans l'acte de vente à intervenir.

A la suite de la signature de la promesse synallagmatique, et conformément à cette dernière, un projet de bail à construction portant sur une partie de la parcelle cadastrée section 2 n°226 supportant le bâtiment « *l'église* », pour la réalisation des stationnements nécessaires au projet, a été établi et négocié entre les parties.

Il a ainsi été convenu que la commune donnerait à bail à construction à la société Penfret puis au futur syndicat des copropriétaires du bâtiment Caserne Suzzoni la parcelle cadastrée n°253/14 d'une contenance de 9,78 ares, issue de l'ancienne parcelle n°226, aux termes du procès-verbal d'arpentage n°320E établi le 30 mars 2022. Cette parcelle sera donnée à bail pour une durée de 30 ans, pour un loyer de 100€ annuel, à charge pour le locataire de procéder à ses frais à la démolition de l'ancienne église et à l'édification du parking nécessaire au projet. L'ensemble devenant propriété de la commune bailleresse à l'issue du bail.

Pour la bonne réalisation du projet de réalisation des stationnements de la société Penfret prévue dans le cadre du bail à construction, il apparaît nécessaire de constituer sur la parcelle cadastrée section 02 numéro 252/14 appartenant à la commune une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section 253/14.

Enfin, il ressort des discussions entre les parties que la société Penfret, pour le bon déroulé de son opération, a manifesté le souhait de se porter acquéreur d'une bande de terrain dit « *jardins* » sur l'arrière de la caserne. Un PV d'arpentage n°321A du 30 mars 2022 a été dressé pour subdiviser la parcelle n°248/1 en trois parcelles n°255/1, 256/1 et 257/1.

Ainsi, il a été convenu la cession de la parcelle n°256/1 d'une contenance de 6,94 ares à la société Penfret au prix de mille cinq cents euros (1 500,00 €) l'are soit un prix de vente de dix mille quatre cent dix euros (10 410,00 €).

Ledit prix de vente a été fixé en considération de la situation géographique de la parcelle. En effet, compte tenu de sa proximité immédiate avec les fortifications classées de la Ville de Neuf-Brisach, la parcelle, bien que située en zone UAa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, apparaît inconstructible, la Direction Régionale des Affaires Culturelles ayant déjà prononcé son refus à certains projets de construction.

3. Dans ce contexte et suite à ces différentes discussions et évolutions, il est apparu opportun de soumettre au Conseil municipal la présente délibération.

Celle-ci est purement confirmative de la délibération du 28 février 2022 sur la cession de l'ensemble immobilier de la caserne Suzzoni et la conclusion d'un bail longue durée sur le bâtiment « l'église », en y apportant certaines précisions et actualisations. Elle ajoute la décision de céder à la société Penfret la parcelle non-bâtie cadastrée section 2 n°256/1, d'une contenance de 6,94 ares, dite « jardins ».

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment son article L.2241-1, et la population actuelle de Neuf-Brisach inférieure à 2.000 habitants,

Vu la délibération du 28 février 2022,

Vu la promesse synallagmatique de vente du 6 décembre 2022,

Vu le procès-verbal d'arpentage n°320E du 30 mars 2022,

Vu le procès-verbal d'arpentage n°321A du 30 mars 2022,

Vu le procès-verbal d'arpentage n°322W du 8 novembre 2022,

Vu l'avis des Domaines du 21 janvier 2022 sur la valeur vénale de l'ensemble immobilier Caserne Suzzoni,

Vu l'avis des Domaines du 11 avril 2022 sur la valeur vénale du local de stockage dit « église » édifié sur la parcelle n°226,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité/majorité des membres présents et représentés **DECIDE** :

DE CEDER à la société dénommée Penfret, société de droit belge, dont le siège est à Uccle (Belgique) 149 avenue Winston Churchill, l'ensemble immobilier de la Caserne Suzzoni situé Cité Suzzoni sur la parcelle cadastrée section 2, n°258/1, au prix de 1.800.000€ net vendeur, selon les modalités et dans les conditions indiquées dans la promesse synallagmatique de vente du 6 décembre 2022 et précisées par la présente délibération ;

DE DONNER à bail à construction, à la société dénommée Penfret, société de droit belge, dont le siège est à Uccle (Belgique) 149 avenue Winston Churchill, ou à toute société ou syndicat des copropriétaires qui s'y substituerait, la parcelle cadastrée section 2, n°253/14 d'une contenance de 9,78 ares, supportant le bâtiment « l'église », pour la réalisation des stationnements nécessaires au projet, pour une durée fixe de 30 ans et un loyer annuel de 100€, à charge pour le locataire d'assumer les frais de démolition du bâtiment existant et de construction du parc de stationnement précité qui redeviendra propriété de la commune bailleresse en fin de bail et de régulariser pour les besoins de ce projet, une servitude de passage grevant la parcelle cadastrée section 02 numéro 252/14 appartenant à la commune au profit de la parcelle cadastrée section 253/14 et dont les modalités seront librement fixées par Monsieur le Maire.

DE CEDER à la société dénommée Penfret, société de droit belge, dont le siège est à Uccle (Belgique) 149 avenue Winston Churchill, la parcelle cadastrée section 2, n°256/1 d'une contenance de 6,94 ares, dite « *jardins* », située à l'arrière de la caserne Suzzoni et y attenante, au prix de mille cinq cents euros (1 500,00 €) l'are soit un prix total de dix mille quatre cent dix euros (10 410,00 €).

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout avant-contrat, acte de cession, bail à construction, ainsi que tous actes et pièces relatifs à l'opération autorisée par la présente délibération et la délibération du 28 février 2022.

Pièces jointes à la présente délibération :

1. Avis des Domaines du 21 janvier 2022
2. Avis des Domaines du 11 avril 2022
3. PV d'arpentage n°320E du 30 mars 2022
4. PV d'arpentage n°321A du 30 mars 2022
5. PV d'arpentage n°322W du 8 novembre 2022


Délai et voie de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.

Tableau des signatures

Pour l'approbation du procès-verbal des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Neuf-Brisach de la séance du 22 mai 2023

ORDRE DU JOUR

- 1. Approbation du PV du 9 mai 2023**
- 2. Caserne SUZZONI**

Nom et prénom	Qualité	Signature
ALVAREZ Richard	Maire	
SCHIRA Karine	Secrétaire de séance	