

Numéro	DL220202-MP01	 Illkirch-Graffenstaden
Nature de l'acte	Délibération	
Matière	Domaine – Patrimoine – Acquisitions	
Objet	Conclusion d'un protocole foncier entre la Ville, l'Eurométropole de Strasbourg et Habitat de l'Ill dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Libermann	

VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Extrait du registre des délibérations Conseil Municipal du 7 avril 2022 à l'Illiade

L'an deux mil vingt-deux le sept avril à 19 heures 00, le Conseil Municipal s'est réuni à l'Illiade - en session ordinaire - sur convocation et sous la présidence de Monsieur Thibaud PHILIPPS, Maire.

Etaient présents :

PHILIPPS Thibaud, Maire, SAIDANI Lamjad, SEIGNEUR Sylvie, SCHEUER Serge, DREYFUS Elisabeth, KOUJIL Ahmed, HERR Isabelle, COMBET-ZILL Marie, HAAS Philippe, GALLER Lisa, Adjoint, PFISTER Luc, KIRCHER Jean-Louis, FRUH Hervé, STEINHART André, KIEHL Fabrice, HEIM Valérie, MASSÉ-GRIESS Dominique, HERBEAULT Cédric, DABYSING Davina, RINKEL Marie, FROEHLI Claude, CASTELLON Martine, LELEU Bénédicte, MAGDELAINE Séverine, GENDRAULT Pascale, LEVY Thomas, KOUJIL Soufiane, FRUH Marie-Josée, LONGECHAL Béatrice, Conseillers

Etaient excusés :

- Monsieur Yvon RICHARD ayant donné procuration à Monsieur André STEINHART
- Madame Stéphanie CLAUS
- Madame Sandra DIDELOT ayant donné procuration à Madame Marie-Josée FRUH
- Monsieur Emmanuel BACHMANN ayant donné procuration à Madame Martine CASTELLON
- Madame Barbara RIMLINGER ayant donné procuration à Madame Pascale GENDRAULT
- Monsieur Rémy BEAUJEU

Nombre de conseillers présents :	29
Nombre de conseillers votants :	33
Date de convocation et affichage :	1 ^{er} avril 2022
Date de publication délibération :	12 avril 2022
Date de transmission au Contrôle de Légalité :	12 avril 2022

VI. PATRIMOINE COMMUNAL

1. CONCLUSION D'UN PROTOCOLE FONCIER ENTRE LA VILLE, L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG ET HABITAT DE L'ILL DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER LIBERMANN

Le contrat de ville de l'Eurométropole de Strasbourg identifie dix-huit quartiers prioritaires de la politique de la ville sur son territoire. Sept de ces dix-huit quartiers bénéficient du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dont, à Illkirch-Graffenstaden, le quartier Libermann.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de ces quartiers, l'Eurométropole de Strasbourg a sollicité les communes concernées, ainsi que les bailleurs sociaux signataires de la convention pluriannuelle de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 27 mars 2020, en vue de la conclusion d'un protocole foncier qui a pour objet de fixer un cadre référent pour les transactions immobilières à intervenir et liées à ces projets de renouvellement urbain.

A Illkirch-Graffenstaden, pour le quartier Libermann, il est donc proposé à la Ville la conclusion d'un tel protocole foncier avec l'Eurométropole de Strasbourg et la société Habitat de l'Ill.

Les objectifs de ce protocole sont de donner de la visibilité aux transferts de propriétés immobilières rendus nécessaires par les mutations urbaines du quartier, simplifier les procédures de transactions, faciliter la réalisation des travaux prévus à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain par les différents maîtres d'ouvrage signataires et dans les délais contractualisés avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et réaliser un bilan annuel global du suivi des transactions du protocole foncier.

Le projet de protocole foncier se trouve joint à la présente délibération. Il est applicable à compter du jour de sa signature par les parties.

Un état des différentes transactions immobilières à intervenir dans ce cadre et identifiées à ce jour est également joint. Il sera annexé au protocole foncier et partie intégrante de celui-ci. Cet état récapitulatif des transactions immobilières présente les biens immobiliers qui devraient faire l'objet de cession ou d'acquisition par les parties au protocole foncier dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Libermann. Les propriétaires actuels de ces biens, leur destination future ainsi que les acquéreurs ou encore le calendrier prévisionnel de vente sont ainsi renseignés. En outre, il indique le prix de vente prévisionnel qui s'inscrit dans la fourchette ou correspond au montant de la transaction selon la catégorie de vente telle que définie dans le projet de protocole foncier.

S'agissant des prix de vente, il est précisé au Conseil Municipal que s'ils peuvent ne pas correspondre à la valeur vénale des biens concernés, en contrepartie les transactions foncières concernées poursuivent des objectifs d'intérêt général et s'inscrivent dans le cadre particulier exposé supra. En outre, la Ville bénéficiera également de ces prix de vente et, en considération de la balance de toutes les transactions immobilières la concernant, la commune ne sera aucunement lésée, compte tenu également des objectifs d'intérêt général poursuivis.

En tout état de cause, chaque cession ou acquisition concernant la Ville d'Illkirch-Graffenstaden devra faire, en temps voulu, l'objet d'une présentation spécifique, pour approbation, au Conseil Municipal.

Le projet de protocole foncier prévoit en outre que les arpentages et modifications cadastrales seront entièrement pris en charge par l'Eurométropole de Strasbourg, qui soumettra en amont aux parties concernées le projet d'arpentage pour validation. D'autres éléments notables du projet de protocole foncier sont exposés ci-après.

Les biens à céder devront être libres de toutes charges et inscriptions au Livre Foncier, le vendeur se chargeant d'obtenir la radiation desdites inscriptions. Ils devront aussi être libres de toute occupation, de tout contrat de location donc, et de tout contrat d'affichage.

L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble à compter du jour de la conclusion de l'acte de vente y relatif. Par exception, en cas de nécessité liée au calendrier de réalisation des travaux projetés sur le bien objet de la vente, une entrée en jouissance anticipée (avant signature de l'acte de vente donc) pourra intervenir selon des conditions et modalités à définir par écrit et dans le cadre des dispositions y relatives du projet de protocole foncier (voir les clauses relatives aux autorisations de travaux du projet de protocole foncier).

Les dispositions des actes de vente à intervenir seront conformes aux textes et règles applicables en pareille matière notamment concernant l'état des risques et pollutions ou encore concernant les déchets.

Le projet de protocole foncier précise que « lorsque l'étude historique et documentaire indiquera une source de pollution suspectée sur le foncier faisant l'objet d'une cession », des études complémentaires devront être engagées « afin de définir la présence ou non d'une source de pollution et de déterminer l'impact de cette dernière sur le ou les usages envisagés, notamment en matière de coûts de gestion de la pollution. L'acquéreur sera en charge de faire réaliser lesdites études » complémentaires. S'agissant des opérations concernant la Ville d'Illkirch-Graffenstaden, l'étude historique et documentaire indique uniquement une source de pollution suspectée sur le foncier concerné par une cession à Habitat de l'III (emprise actuelle du centre socio-culturel), laquelle devra ainsi se charger de faire réaliser les études complémentaires. En cas de pollution avérée, le projet de protocole foncier précise les dispositions applicables entre les parties. Ces dispositions du projet sont reprises ci-après.

« Une fois la pollution avérée, les parties appliqueront les dispositions décrites ci-dessous. Lorsque l'EHD et/ou toute(s) étude(s) complémentaire(s) indiqueront une source de pollution avérée sur le foncier, faisant l'objet d'une cession, les dispositions suivantes seront prises :

- *Pour un projet de voirie / espace public / résidentialisation, l'acquéreur fera son affaire de l'éventuelle gestion de la pollution. L'aménagement privilégiera des solutions permettant de rendre compatible la présence de la pollution avec l'usage de voirie / d'espace public ou de résidentialisation.*
- *Pour un projet d'équipement public, de logement social ou de terrain à bâtir, la gestion de la pollution au regard du futur usage devra être appréhendée par l'acquéreur. Si les mesures de gestion de la pollution sont inférieures à 3 % du montant des travaux dudit projet (avec un seuil plancher de 70 000 € HT) alors l'acquéreur prendra à sa charge. Dans les cas inverses, les parties prendront en charge les frais liés aux mesures de gestion de la pollution (y compris les études) à part égale.*

Numéro	DL220202-MP01	3/4
Matière	3.1. Domaine - Patrimoine - Acquisitions	

- *Dans les cas de pollution avérée, les parties pourront se retrouver pour conclure préalablement à la transaction une convention partenariale au titre de la gestion de l'état environnemental (études, travaux, prise en charge).*

Enfin, le projet de protocole foncier précise que, « dans le cas d'une cession foncière après déconstruction, le vendeur garantit l'acquéreur que les règles de l'art, en matière de chantier de déconstruction, ont été respectées et notamment pour les purges de fondations et de réseaux dans le sous-sol ou sur l'assiette foncière dudit projet de déconstruction.

Le vendeur doit informer l'acquéreur de la présence de l'ensemble des réseaux conformément à la réglementation en vigueur. Si un dévoiement de réseaux imprévu et non identifié préalablement (présence de réseaux inactifs ou abandonnés, réseaux non identifiés dans les démarches DT-DICT, etc.) est cependant nécessaire pour la réalisation du projet envisagé, l'acquéreur devra prendre en charge les études de dévoiement dont l'objectif sera de trouver la solution la plus optimale en terme de coût. Les travaux de dévoiement de réseaux seront pris en charge à part égale entre les deux parties. »

CONSIDÉRANT l'intérêt général du projet de renouvellement urbain du quartier Libermann ;

VU le projet de protocole foncier proposé par l'Eurométropole de Strasbourg ;

VU l'état récapitulatif des transactions immobilières ;

VU le plan de localisation, accompagnant l'état récapitulatif des transactions, des opérations projetées dans le cadre du protocole foncier relatif au projet de renouvellement urbain du quartier Libermann ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **d'approuver la conclusion du protocole foncier entre la commune d'Illkirch-Graffenstaden, l'Eurométropole de Strasbourg et Habitat de l'III, dans les conditions indiquées ci-avant et figurant dans le projet de protocole foncier ainsi que dans l'état récapitulatif des transactions immobilières ci-annexés ;**
- **d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte ou pièce nécessaire en vue de procéder à la conclusion du protocole foncier susvisé et plus globalement, tout acte ou pièce concourant à la bonne exécution de la présente délibération.**

Numéro	DL220202-MP01	4/4
Matière	3.1. Domaine - Patrimoine - Acquisitions	

**Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,
adopte la présente délibération.**

Pour : 27 PHILIPPS Thibaud, SAIDANI Lamjad, SEIGNEUR Sylvie, SCHEUER Serge, DREYFUS Elisabeth, KOUJIL Ahmed, HERR Isabelle, RICHARD Yvon, COMBET-ZILL Marie, HAAS Philippe, GALLER Lisa, PFISTER Luc, KIRCHER Jean-Louis, FRUH Hervé, STEINHART André, KIEHL Fabrice, HEIM Valérie, MASSÉ-GRIESS Dominique, DIDELOT Sandra, HERBEAULT Cédric, DABYSING Davina, RINKEL Marie, KOUJIL Soufiane, FRUH Marie-Josée, GENDRAULT Pascale, LEVY Thomas, RIMLINGER Barbara

Abstentions : 6 FROEHLY Claude, CASTELLON Martine, LELEU Bénédicte, BACHMANN Emmanuel, MAGDELAINE Séverine, LONGECHAL Béatrice

**Pour extrait conforme
Le Maire
Thibaud PHILIPPS**

