

DEPARTEMENT DU BAS -RHIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 30 janvier 2018

Nombre de membres du Conseil de Communauté élus : 40	<i>L'an deux mille dix-huit Le 30 janvier à 19 heures Le Conseil de Communauté de la Communauté de Communes du Pays de Barr étant assemblé en session extraordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du 24 janvier 2018 conformément aux articles L 2121-12 et L 2541-2 du CGCT, sous la Présidence de Monsieur Gilbert SCHOLLY, Président</i>
	<u>Etaient présents</u> : Mme Suzanne LOTZ, MM. Claude KOST, Claude HAULLER, Vincent KIEFFER, Gilbert LEININGER, Vice-Présidents
Nombre de membres qui se trouvent en fonction : 40	<i>MM. Fabien BONNET, Thierry FRANTZ, Mmes Caroline WACH, Claire HEINTZ, Marièle COLAS, Nicole GUNTHER, MM. Thierry JAMBU, Hugues PETIT, Jean-Marie SOHLER, Jacques CORNEC, Pascal OSER, Jean-Marie GLEITZ, Mmes Christiane SCHEPPLER, Evelyne LAVIGNE, Pascale STIRMEL, Sabine SCHMITT, Suzanne KAYSER-GRAFF, MM. Jean-Daniel HUCHELMANN, Yves EHRHART, Jean-Georges KARL, Mme Christine FASSEL-DOCK, MM. Michel GEWINNER, Albert FARNER, Jean-Marie KOENIG, Mme Céline MASTRONARDI, M. Germain LUTZ, Mme Denise LUTZ-ROHMER, M. Denis HEITZ, Conseillers communautaires, M. David LASSE, suppléant</i>
Nombre de membres qui ont assisté à la séance : 35	<u>Absents étant excusés</u> : <i>Mme Valérie FRIEDERICH, MM. Daniel WOLFF, Jean-Claude MANDRY, Alfred HILGER, Vincent KOBLOTH, Denis RUXER, remplacé par M. David LASSE, suppléant</i>
Nombre de membres présents ou représentés : 40	<u>Absents non excusés</u> :
	<u>Procurations</u> : <i>Mme Valérie FRIEDERICH en faveur de Mme Nicole GUNTHER M. Daniel WOLFF en faveur de M. Gilbert SCHOLLY M. Jean-Claude MANDRY en faveur de M. Claude KOST M. Alfred HILGER en faveur de M. Claude HAULLER M. Vincent KOBLOTH en faveur de M. Vincent KIEFFER</i>
Secrétaire de séance	<i>Mme Caroline WACH</i>
Assistaient en outre à la séance	<i>Mme Nathalie ERNST, Conseillère Départementale 67 – Canton d'Obernai, M. Richard SATTLER, Directeur Général des Services, Mme Catherine COLIN, Directrice Générale Adjointe, MM. François SERBONT, Christophe PEIFER, Directeurs Généraux Adjoints, Mme Josy COUTRET, Cheffe de Projet Marketing Territorial</i>

N°001 / 01 /2018 IMPLANTATION DU POLE SANTE DANS LE PARC D'ACTIVITES DU PIEMONT – DETERMINATION DES MODALITES DEFINITIVES DE CESSION DES LOTS DANS LA TRANCHE 3 ET SOUSCRIPTION D'ENGAGEMENTS PARTICULIERS GARANTISSANT SA PERENNITE

**LE CONSEIL DE COMMUNAUTE
à l'unanimité
avec 1 abstention (M. Fabien BONNET),**

- VU** la loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU** la loi N°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale modifiée en dernier lieu par la loi N° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- VU** la loi N° 95-127 du 8 janvier 1995 modifiée relatives aux marchés publics et aux délégations de service public et notamment son article 11 portant sur les modalités de cession d'immeubles et de droits réels immobiliers prononcées par les collectivités territoriales et leur groupements ;
- VU** la loi MURCEF N°2001-1168 du 11 décembre 2001 et plus particulièrement son article 23 ;
- VU** l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes ;
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L3211-14 et L3221-1 ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2241-1 al 3, L2541-12-4° et L5211-37 ;
- VU** subsidiairement le Code Civil et notamment son article 537 ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L311-1 et suivants et R 311-1 et suivants ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 30 décembre 2016 portant changement de dénomination, mise en conformité partielle et refonte statutaire de la Communauté de Communes Barr Bernstein ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 28 mars 2017 portant mise en conformité des statuts de la Communauté de Communes du Pays de Barr ;
- VU** les délibérations des 11 septembre 2001 et 18 décembre 2003 adoptées par la Communauté de Communes du Piémont de Barr relatives à la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'Activités du Piémont, ainsi qu'à l'approbation du dossier de réalisation et des équipements publics ;

- VU** l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2004 de M. le Préfet du Bas-Rhin déclarant d'utilité publique les acquisitions et les travaux nécessaires à la création du Parc d'Activités Economique Intercommunal de Goxwiller-Valff ;
- VU** la délibération du 5 juillet 2011 de la Communauté de Communes du Piémont de Barr portant engagement de la commercialisation de la première tranche de l'opération réalisée en régie et définition des principes généraux de cession des lots ;
- VU** la délibération du 4 septembre 2012 du Conseil de Communauté de la Communauté de Communes du Piémont de Barr portant validation de la démarche de mise en œuvre anticipée des tranches 2 et 3 du Parc d'Activités du Piémont afin de maintenir une offre attractive envers les investisseurs au regard de l'avancement de la commercialisation de la première tranche ;
- VU** sa délibération N° 052/05/2015 du 1^{er} juillet 2014 tendant à la rectification des modalités relatives à la fixation du prix de vente des terrains consécutivement à une approche erronée de la détermination de la TVA sur la marge taxable au sens de l'article 268 du CGI ;
- VU** sa délibération N°20/03/2015 du 30 juin 2015 adoptée dans le cadre du lancement de la commercialisation des tranches 2 et 3 du Parc d'Activités du Piémont et portant d'une part sur la détermination du prix de sortie des lots de construction et d'autre part sur l'approbation des conditions générales de vente et du Règlement de Commercialisation ;

CONSIDERANT à cet effet l'avis N° 2015/164/601 rendu le 30 juin 2015 par le Service des Domaines dans le cadre de l'évaluation de la valeur vénale des terrains de construction formant les tranches 2 et 3 dans le Parc d'Activités du Piémont, dont l'avis est réputé concordant en l'absence de réponse dans le délai prescrit d'un mois ;

CONSIDERANT pour mémoire la démarche introduite le 20 octobre 2014 par un collectif de médecins libéraux spécialisés visant à la création d'un équipement structurant et mutualisé regroupant des professionnels de la Santé et dont la localisation a été ciblée idéalement dans le périmètre du Parc d'Activités du Piémont ;

CONSIDERANT que cette initiative reposait sur un argumentaire conjoncturel et structurel extrêmement étayé mettant, notamment, en exergue la nécessité de disposer d'un outil médical de travail partagé adossée sur une volonté de proposer à la patientèle une meilleure offre pluridisciplinaire de soins permettant de coordonner efficacement les parcours de consultation, en répondant par ailleurs aux attentes des collectivités de préserver une couverture sanitaire satisfaisante ;

CONSIDERANT que le collectif des médecins s'était associé à cette fin avec la Société PS CONCEPT qui est spécialisée dans la création de Maisons de Santé en étant doté d'une forte expérience en ce domaine, et dont l'accompagnement devait couvrir l'intégralité du projet depuis sa conception jusqu'à sa réalisation puis sa mise en service ;

CONSIDERANT à cet égard que le « *Pôle Santé du Piémont* » devait originellement porter sur la construction d'un ensemble de locaux tertiaires développant une surface d'environ 3 500 m² sur la base d'un programme devant primitivement s'étendre sur une emprise foncière de l'ordre de 1,4 hectare incluant une aire de parkings d'une capacité d'environ 200 places de stationnement ;

CONSIDERANT qu'en raison des contraintes liées au montage de l'opération comportant un degré de complexité élevé à la fois juridique, économique et technique, et tout en garantissant sa faisabilité, il a été jugé opportun de se prononcer de manière conservatoire dans le cadre d'une décision préalable d'accréditation ;

CONSIDERANT ainsi que par délibération N°078/07/2014 du 18 novembre 2014, l'assemblée communautaire avait adhéré pleinement aux principes généraux de l'opération, en consentant à cette fin une option de cession à la Société PS CONCEPT pour les lots 314 et 316 situés en tranche 3 d'une contenance totale de 136 ares, assortie d'une période de réservation d'un an, sans indemnités d'immobilisation, l'opérateur ayant également été autorisé à conduire les études d'avant-projet visant au dépôt anticipé d'un permis de construire ;

CONSIDERANT que ces investigations avaient abouti à de nouvelles cooptations de professionnels de la santé nécessitant une réévaluation de la capacité d'accueil disposant en outre d'une réserve foncière complémentaire permettant, le cas échéant, d'absorber des extensions ultérieures ;

CONSIDERANT que ces nouvelles contraintes programmatiques étant incompatibles tant avec la configuration qu'avec la superficie de l'îlot primitivement dédié au Pôle Santé du Piémont, il avait été accepté d'un commun accord de repositionner l'opération sur un quadrilatère plus homogène en harmonie avec la dimension des futurs édifices et du parking, offrant une surface utile relevée à 1,5 hectare prolongé au sud par un périmètre d'extension potentielle ;

CONSIDERANT que cette reconfiguration a dès lors fait l'objet, par délibération N° 023/03/2015 du 30 juin 2015, d'une décision de cession définitive des lots 307, 308, 311 et 312 assortie d'une option de réservation d'un an sur les lots 303 et 304 d'une superficie additionnelle de 70,85 ares ;

CONSIDERANT qu'en vertu de la progression des études en adéquation avec l'afflux constant de l'intérêt manifesté par les professionnels de la santé, l'opérateur a présenté en Comité de Pilotage du 8 septembre 2015 un avant-projet prenant également appui sur les lots optionnels sur lesquels il entendait lever l'option ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette évolution notable, l'assemblée communautaire a par conséquent accepté de consolider la cession définitive des lots 303 et 304 selon les conditions initiales consacrées, en se prononçant de manière ultime sur l'implantation du Pôle Santé en portant l'assiette constitutive du tènement immobilier à une surface globale de 226,52 ares ;

CONSIDERANT en vertu du permis de construire délivré le 23 mai 2017, que le programme développera une surface de plancher de plus de 10 000 m² répartis sur onze unités de bâtiments, permettant ainsi le déploiement de l'ensemble des activités multidisciplinaires et pluriprofessionnelles réunissant, hors intervenants extérieurs, une soixantaine de praticiens sur un même espace et organisés efficacement et rationnellement au sein du Pôle Santé du Piémont avec une capacité de stationnement de 320 places de parking ;

CONSIDERANT toutefois et préalablement au déclenchement de la phase opérationnelle du projet de réalisation du Pôle Santé, qu'un certain nombre de concessions a été sollicité par le porteur du projet venant en accompagnement et en renforcement des décisions et autorisations antérieures dont il avait déjà pu bénéficier ;

CONSIDERANT au regard des enjeux forts impliqués par la création sur son territoire du Pôle Santé du Piémont, unique en France tant par sa dimension que par sa configuration, que la Communauté de Communes du Pays de Barr entendait y souscrire favorablement par la prescription de mesures particulières et dérogatoires destinées à sécuriser cet équipement structurant sur le périmètre du Parc d'Activités du Piémont en garantissant sa pérennité et son expansion, et dont la légitimité repose sur la préservation des intérêts de l'ensemble des acteurs impliqués ;

CONSIDERANT que ce protocole d'accord, articulé autour d'un double pacte, requiert désormais une décision définitive de validation de l'assemblée communautaire ;

SUR PROPOSITION des Commissions Réunies invitées le même jour à examiner les propositions qui leur ont été soumises ;

SUR les exposés préalables résultant du Rapport de Présentation ;

et

Après en avoir délibéré,

1° REAFFIRME SOLENNELLEMENT EN LIMINAIRE

et en réitération de ses décisions successives et constantes des 18 novembre 2014, 30 juin 2015 et 1^{er} décembre 2015, sa pleine adhésion et son total soutien à la démarche initiée dès le 20 octobre 2014 par le Collectif des Médecins spécialisés et l'ensemble des professionnels associés, et conjointement la Société PS CONCEPT en sa qualité de porteur d'opération, en faveur de la création du Pôle Santé dans le Parc d'Activités du Piémont dont les enjeux majeurs dépassent très largement le seul territoire du Pays de Barr ;

2° APPROUVE POUR CES MOTIFS

en considération du caractère unique en France d'un tel équipement médical libéral et médico-social structurant mis au service de l'ensemble des populations desservies, la prescription légitime de mesures spécifiques et exceptionnelles destinées à garantir sa pérennité et son expansion telles qu'elles sont déclinées dans le pacte d'engagements particuliers constituant l'annexe 1 de la présente délibération et auquel elle entend souscrire sans aucune réserve ;

3° RELEVE A CET EFFET

notamment mais de manière substantielle, qu'une position d'exclusivité sera conférée au Pôle Santé et circonscrite au périmètre du Parc d'Activités du Piémont qui se traduira par une différenciation de destinations des secteurs composant les trois tranches, en autorisant limitativement les activités médicales et médico-sociales sur le site d'implantation qui lui est dédié et qui sera figée dans les règlements d'urbanisme au travers d'une modification simplifiée du POS de GOXWILLER et du PLU de VALFF, protection transitoire consacrée avec l'adoption dans les délais prescrits du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration ;

4° CONSENT PAR AILLEURS

dans la perspective imminente de la régularisation authentique relative à la cession du tènement immobilier constitutif du Pôle Santé, assortir les conditions initialement prévues de deux aménagements :

- d'une part et au respect scrupuleux de l'égalité de traitement des acquéreurs placés dans une situation identique, et afin de marquer en l'espèce un effort exceptionnel en faveur du Pôle Santé, en procédant à une modification du règlement de commercialisation du Parc d'Activités du Piémont en introduisant un abattement de 10% sur le prix de vente pour toute acquisition portant sur une surface supérieure à deux hectares, d'un seul tenant, en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble unique faisant l'objet d'un permis de construire groupé, en soulignant que cette pondération du prix de sortie revêtant un caractère général ne constitue pas une aide individuelle au sens de l'article L 1511-3 du CGCT ;
- d'autre part en dérogeant à l'échéancier de paiement normalement fixé selon les modalités décrites ci-dessous ;

5° DETERMINE

par conséquent et par amendement à ses délibérations initiales des 30 juin et 1^{er} décembre 2015, comme suit les conditions générales de cession ferme et définitive au profit de la Société PS CONCEPT ou toute autre personne morale intervenant par substitution et plus particulièrement la Société Civile de Construction-Vente PS CONSTRUCTION DU PIEMONTE, spécialement constituée pour la réalisation de l'opération, d'un ensemble de terrains à bâtir destinés à l'implantation du Pôle Santé :

- N° des lots :
303, 304, 307, 308, 311 et 312 situés dans la tranche 3 du Parc d'Activités du Piémont et formant une unité foncière d'une superficie totale de 226,52 ares ;
- Prix de vente en principal :
Le prix de sortie de 4 200 € HT à l'are bénéficie d'un abattement de 10% au titre de l'éligibilité de l'opération à la pondération prévue au règlement de commercialisation modifié lors de la présente séance en étant donc ramené à 3 780 € HT à l'are, représentant un produit global de 856 245, 60 € HT ;
- Régime de TVA :
L'opération est soumise au régime de la TVA sur la marge en application de l'article 268 du CGI, la marge taxable s'élevant à 734 615,69 € soit un prix TTC de 1 003 168,74 € ;
- Echelonnement du paiement :
25 % à la signature de l'acte authentique ;
25 % au 31 mars 2018 ;
25 % au 31 juillet 2018 ;
25 % à l'approbation du PLUi ;
- Frais accessoires :
L'ensemble des frais accessoires sont à la charge de l'acquéreur ;

6° ENTEND

consentir à l'opérateur une option de cession permettant d'assurer une extension ultérieure du site d'implantation affecté au Pôle Santé portant sur les deux lots contigus situés dans son prolongement Nord et adossée sur les conditions générales suivantes :

- N° des lots : 314 et 315 – tranche 3 du Parc d'Activités du Piémont
- Contenance totale : 135,99 ares
- Prix à l'are : 4 200 € HT
- Fiscalité : TVA sur la marge
- Période de réservation : deux ans, avec une possibilité de prorogation de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 janvier 2022, et sans indemnités d'immobilisation
- Levée d'option : possible avant terme et à tout moment
- Paiement du prix : 20% à la réitération authentique et le solde à l'obtention d'un permis de construire purgé du recours des tiers ;

et selon les modalités détaillées figurant au pacte de réservation constituant l'annexe 2 de la présente délibération ;

7° AUTORISE DES LORS

et d'une manière générale Monsieur le Président ou son représentant délégué à signer l'acte translatif de propriété du tènement immobilier constituant le site d'implantation du Pôle Santé qui s'étend sur une superficie de 226,52 ares selon les conditions modificatives qui sont convenues, ainsi que tout autre document s'y rapportant, et plus spécifiquement le pacte d'engagements particuliers ainsi que le pacte de réservation, et envers lesquels il conservera une latitude suffisante pour intégrer toute adaptation mineure au présent dispositif.