

# ~~IM~~POSSIBLE

Association des Riverains du Dinghof - [www.dinghof.org](http://www.dinghof.org) - Septembre 2017

Madame, Monsieur

Suite à la saisine du Tribunal Administratif de Strasbourg (ordonnance du 29 mars 2017 relative au PC de septembre 2016), Avantgarde Promotion a déposé un nouveau permis de construire (PC 067 447 16 M0031) le 24 avril 2017.

Ce dernier n'a d'une part toujours pas solutionné tous les points juridiques soulevés dans le premier projet et d'autre part il demeure toujours trop imposant. De plus, il ne laisse pas une place suffisante au verger du Dinghof, le privant ainsi d'ensoleillement.

C'est pourquoi l'association a introduit un nouveau recours gracieux auprès du Maire et des promoteurs dans l'espoir de discuter aussi bien du projet en cours que du contre-projet de l'association.

Ce recours gracieux ayant été rejeté début juillet, l'association conteste le PC du 24 avril 2017 ainsi que les raisons du rejet de son recours gracieux en saisissant une nouvelle fois le Tribunal Administratif de Strasbourg (requête enregistrée le 13 septembre 2017).

## LE SITE DU DINGHOF ET LE NOUVEAU PROJET IMMOBILIER

Le dossier de la transaction immobilière est difficile à cerner :

- saucissonnage du terrain,
- vente effective ou simple compromis de vente,
- phasage compliqué des opérations,
- attribution des tâches à différents aménageurs.

Les données financières développées ci-après ont le mérite d'être claires et de provenir de sources connues et citées :

Opérations réalisées par la MAIRIE	Dépenses	Recettes	Excédent
Acquisition par la Ville en 2014 (cf. délibération du CM du 16. 09. 2014) :	1 300 000,00 €		
- d'une unité foncière de 41,06 ares			
- d'un immeuble d'habitation dit « immeuble Debus »,			
- d'un bâtiment désaffecté,			
- d'une dizaine de garages,			
- de 3 maisons à pans de bois dont une maison alsacienne fin 17ème			
Projet de vente par la mairie aux aménageurs (cf. délibération du CM du 22. 09. 2015) :		1 300 000,00 €	
- d'une partie du terrain (environ 25 ares)			
- avec l'immeuble Debus (17 rue d'Adelshofen) - comportant 8 appartements, chacun d'environ 80m2 et des chambres mansardées			
- les deux maisons à pans de bois,			
- le bâtiment désaffecté			
Opération blanche de l'acquisition / revente (contrairement à ce qui a été affirmé lors du Conseil Municipal du 05 avril 2016),	1 300 000,00 €	1 300 000,00 €	0,00 €

Opérations réalisées par AMENAGEURS/PROMOTEURS	Dépenses	Recettes	Excédent
Acquisition de l'ensemble foncier	1 300 000,00 €		
Rénovation de l'immeuble Debus	800 000,00 €		
Si le promoteur vend les 8 appartements du dit immeuble à un prix 265 000 € l'appartement (3300€/m2, prix honorable pour le centre historique de la ville) :		2 120 000,00 €	
Avec seulement ces deux opérations le promoteur réalise un bénéfice. Tout nouveau projet quelle que soit sa dimension sera forcément bénéficiaire pour le promoteur.	2 100 000,00 €	2 120 000,00 €	20 000,00 €

INCIDENCE DE CES OPERATIONS SUR LE CONTRIBUABLE	Dépenses	Recettes	Excédent
Rénovation et déplacement de la maison alsacienne dite du Dinghof (pour créer une zone de retournement afin de permettre le nouveau projet de construction du promoteur)	650 000,00 €	0,00 €	-650 000,00 €
Le choix du Maire de faire déplacer la dite maison alsacienne coûterait au contribuable 650 000 €			

Le déplacement de la maison du Dinghof pose de nombreux problèmes dissimulés derrière l'écran de fumée de l'opération blanche :

- le déplacement évalué par la Ville à 650.000 € sera à la charge des contribuables (le projet initial estimait la restauration de la maison sur place à 250.000 €),
- le PLU n'autorise pas la démolition-reconstruction de quelques maisons remarquables situées au cœur de Schilick dont la maison du Dinghof, cette règle doit maintenant être étayée auprès du Tribunal Administratif.

## LE SITE DU DINGHOF ET LE CONTRE-PROJET DE L'ASSOCIATION

Le contre-projet reprend celui présenté dans la lettre ouverte adressée au Conseil Municipal de Schiltigheim le 13 mars courant ([www.dinghof.org](http://www.dinghof.org)) en le réajustant suite de la démolition **indue** de deux bâtiments en pan-de-bois ayant fait l'objet d'une demande de protection au titre des Monuments Historiques.

Nos propositions passées et présentes tiennent compte de l'attente des riverains, du bon équilibre financier de la Ville et des préconisations en matière d'urbanisme :

- **Immeuble Debus**

Les appartements de l'immeuble Debus rénovés et revendus dans un fourchette s'approchant des prix pratiqués dans la rue Charlemagne permettraient même de dégager un budget pour la création et l'entretien du verger et la rénovation de la maison alsacienne - sans générer de frais supplémentaires pour nos concitoyens.

- **Maison alsacienne fin 17<sup>e</sup> siècle**

Le coût de sa rénovation *in situ* serait de 250.000€ (délibération CM du 4 septembre 2016) ce qui représenterait un gain appréciable de 400.000€ pour les contribuables schilickois !

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ASSOCIATION

Élection du nouveau Bureau **Vendredi 8 décembre de 17h30 à 19h30** au Restaurant « A la Couronne » 18 rue d'Adelshoffen à Schiltigheim.  
L'AG est ouverte à tous et ceux qui veulent se présenter peuvent nous le faire savoir par e-mail : [association@dinghof.org](mailto:association@dinghof.org)