

L'association des Riverains du Dinghof
association@dinghof.org
Vol.41-Folio 75
18 rue de la Wantzenau
67300 Schiltigheim

Schiltigheim, le 12 mars 2017

Monsieur Jean-Marie Kutner
Maire de Schiltigheim
67300 Schiltigheim

Lettre ouverte à Monsieur Jean-Marie Kutner, Maire de Schiltigheim
Site « Debus » (17 et 37A rue d'Adelshoffen)
Proposition pour un projet immobilier respectueux des riverains, des espaces verts,
des promesses électorales et des finances de la Ville

Monsieur le Maire,

Notre association s'est constituée suite aux inquiétudes suscitées par l'évolution de votre projet concernant l'ensemble immobilier Debus, rue d'Adelshoffen. Nous avons été en effet très favorables à votre proposition, développée dans les derniers temps de la campagne électorale en 2014, de créer un verger communal autour de la réhabilitation et la valorisation de la maison à pans de bois, élément patrimonial de première importance. Cette proposition était présentée comme permettant d'éviter toute construction de logement dans le cœur d'îlot. Vous-même aviez alors expliqué que le prix de vente demandé par le vendeur permettait d'envisager, après une cession des bâtiments existants, de conserver la partie non bâtie pour réaliser ce projet d'utilité publique dans le cadre d'une « opération blanche » pour la commune.

Nous avons ensuite été effarés et profondément déçus lorsque nous avons eu connaissance que vous accordiez un permis de construire pour un projet immobilier sur une partie du terrain que nous pensions intégralement dévolu au verger communal. Lorsque nous avons appris que le prix de vente consenti au promoteur immobilier n'excédait pas celui auquel la commune avait acquis le bien, voire était même inférieur, nous n'avons pas compris ce qui vous poussait à favoriser la densification de ce site, par ailleurs enclavé et coincé au bout d'une impasse.

En même temps que nous avons mis en œuvre des démarches pour protéger les vestiges de ce qui est sans doute une cour colongère - unique dans notre département - nous avons envisagé une piste pour préserver le quartier d'une opération immobilière superfétatoire. Nous vous la soumettons.

Sachant que l'acte de vente n'est pas encore signé - c'est du moins ce que vous avez affirmé il y a quelques semaines à Mme Andrée Munchenbach - nous avons pris contact avec des professionnels des transactions immobilières. Il nous a été confirmé que le raisonnement déployé lors de la campagne électorale se tenait. Il n'est pas nécessaire de rajouter des constructions sur le site pour compenser l'abandon à la Ville de la partie nécessaire au verger communal et à la valorisation du Dinghof. Le prix fixé par le Conseil Municipal du 5 avril 2016, soit 1,3M€ HT, annoncé à la baisse entre-temps, correspond largement à la valeur des seuls éléments bâtis.

Les professionnels auxquels nous nous sommes adressés nous ont certifié que ce bien correspond à une demande. Ils sont en contact avec des investisseurs ou des candidats à l'accession à la propriété susceptibles d'être intéressés. Il se trouvera sans difficulté sur la place un marchand de biens qui rachèterait la partie bâtie et s'occuperait de la revendre par lots, au même prix que celui accordé aux promoteurs immobiliers. Le prix moyen de l'immobilier ancien à Schiltigheim est de 2000€/m². Il est plus important dans le secteur historique et varie également en fonction de l'état du bien. Malheureusement les dégâts provoqués au moment du dégel par l'éclatement des canalisations – qui n'avaient pas été vidangées pour l'hiver - font perdre de sa valeur à cet élément du patrimoine communal... Il devient urgent de prendre des décisions.

Le montage que nous proposons permettrait à la Ville de conserver sans coût la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation d'un vrai verger communal, dans l'esprit de votre promesse électorale, et ce, malgré la consternante démolition récente de bâtiments qui auraient pu être réhabilités. Cependant, au terme des recherches archéologiques en cours, une possible reconstitution de la configuration originale de la cour colongère apporterait une forte valeur ajoutée à la réhabilitation de la maison à colombages et renforcerait encore l'attractivité du centre historique de notre commune. Nous vous remercions d'examiner cette piste. Nous nous tenons à votre disposition pour vous mettre en relation avec les experts immobiliers que nous avons rencontrés.

Dans cette attente, recevez, Monsieur le maire, l'expression de nos meilleures salutations.

