

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 10 mai 2021
N° CP-2021-5-11-2

11^{ème} Commission

Commission Eurométropole de Strasbourg

Service instructeur

Service consulté

PORTAGE DE PROJET PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE À STRASBOURG

Résumé : Le présent rapport a pour objet de demander à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace d'acquérir et de porter des biens situés à STRASBOURG et d'autoriser le président de la Collectivité européenne d'Alsace à signer la convention de portage.

STRASBOURG-NEUHOF - Ancien hôpital militaire Lyautey

1 - Rappel du contexte

Le principe de la relocalisation du collège Solignac a été décidé par l'Assemblée plénière du 13 décembre 2018 du Département du Bas-Rhin, devenu depuis le 1^{er} janvier 2021, la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre de la loi n°2019-816 du 2 août 2019 relative aux compétences de la Collectivité européenne d'Alsace.

Il est rappelé que le projet porte sur la construction du nouveau collège du Neuhof, sur le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey, situé 1 rue des Canonnières à Strasbourg, en remplacement de l'actuel collège Solignac, afin de créer un nouvel établissement attractif proposant un programme pédagogique innovant tourné vers les sciences, s'appuyant sur une volonté politique forte et partagée entre la CeA, le Rectorat, la Ville de Strasbourg et l'Eurométropole, qui rend possible un changement d'orientation du collège.

La parcelle du futur collège se situe sur la partie Nord-Ouest de l'îlot de l'ancien hôpital militaire Lyautey, et s'inscrit au cœur du programme de renouvellement urbain (ANRU) à l'échelle des quartiers Meinau /Neuhof piloté par la Ville.

Cette partie du site comporte, outre un atelier voué à la démolition (bâtiments 22 & 23), deux bâtiments datant du début XXème (bâtiments 24 & 25) ainsi qu'un bâtiment de logements construit en 1941 (bâtiment 26). Il a été envisagé de démolir les bâtiments 24 et 25, présentant de la pollution et des désordres structurels, pour permettre de trouver les surfaces nécessaires à la relocalisation d'un collège 600, dans le respect des normes en vigueur. Seul le bâtiment 26 est conservé. La surface du foncier concernée est d'environ 75 ares.

A l'issu d'une large concertation en phase préprogramme (élèves, agents d'entretiens, enseignants, administration et vie scolaire, groupe ad hoc de l'Education Nationale, EMS, acteurs socio-culturels du quartier, acteurs scientifiques), le scénario ci-dessous a été validé en comité de pilotage le 13 février 2020 :

- Construction d'un collège 600 +SEGPA ;
- Démolition des bâtiments 24 et 25 ;
- Création de deux logements dans le bâtiment 26 ;
- Création d'un parking de 40 places pour le collège ;
- Création d'un pôle de quartier.

Le planning prévisionnel de l'opération permettrait un démarrage des travaux au 1^{er} trimestre 2023 pour une mise en service en septembre 2024.

Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg est engagée depuis 2015 dans une démarche d'acquisition et de reconversion de l'emprise foncière de l'ancien hôpital militaire Lyautey auprès de l'Etat.

L'emprise foncière de 231,79 ares située rue des Canonniers à Strasbourg-Neuhof est sur bâtie de 10 bâtiments (soit 18 600 m² de SHON de bâti).

Le projet de reconversion du site, situé à l'entrée du quartier prioritaire de la politique de la ville Neuhof-Meinau à Strasbourg et intégré au nouveau projet de renouvellement urbain conventionné avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, prévoit une programmation mixte :

- Implantation du nouveau collège du Neuhof porté par la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) autour d'un programme pédagogique innovant et tourné vers les sciences ;
- Réhabilitation du bâtiment d'honneur par l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Création d'espaces publics par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg : réalisation d'une voie nouvelle, d'un jardin public et d'une voie douce facilitant l'accès au collège ;
- Création d'une centaine de logements en accession sociale et libre.

2 - Portage foncier

Par délibération en date du 14 février 2020, le Conseil de l'Eurométropole a approuvé la conclusion d'une convention de portage foncier de l'ancien hôpital militaire Lyautey par l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA), en vertu de la convention partenariale conclue le 29 janvier 2019 entre les deux entités.

Au titre de la convention de portage, signée le 8 septembre 2020 et jointe en annexe du présent rapport, l'EPFA s'est vu confier l'acquisition du bien, sa gestion, la réalisation des travaux de proto-aménagement de déconstruction et de dépollution des sols décrits dans ladite convention et enfin les reventes ultérieures à l'Eurométropole ou tout opérateur dument désigné par elle.

3 - Evolution du contenu et des signataires de la convention de portage foncier

Suite à l'acquisition du bien par l'EPFA en date du 18 février 2021 et en vue de faciliter la réalisation de l'ensemble des travaux de libération du foncier d'assiette du futur collège dans un délai maîtrisé, il est envisagé d'établir un avenant à la convention de portage, introduisant la Collectivité européenne d'Alsace en tant que cosignataire.

L'intérêt d'une intégration de la CeA au dispositif de portage foncier consiste en :

- La mise en place d'une maîtrise d'ouvrage unique sur l'ensemble des travaux de déconstruction et dépollution des sols à réaliser pour rendre le site compatible avec les usages projetés, favorisant le suivi environnemental et l'optimisation des délais de réalisation des travaux ;
- La mise en œuvre directe du dispositif d'aide à la reconversion des friches voté par l'EPFA au moment de la revente du lot collège à la CeA ;
- La centralisation des demandes de subventions sollicitées auprès de l'Etat et de la Région, ces recettes venant en déduction du coût de l'opération de proto-aménagement des lots à acquérir par la CeA et l'Eurométropole de Strasbourg.

La CeA sera concernée par l'opération de proto-aménagement sur 4 bâtiments, ainsi que les surfaces extérieures des parcelles cadastrées Section IW n°463 et n°464 représentant une surface totale de 75,25 ares.

En soutien au projet d'intérêt général du nouveau collège, l'Eurométropole de Strasbourg prévoit la mise à disposition du foncier d'assiette du futur équipement sans répercussion du prix d'acquisition auprès de l'Etat.

La CeA aura parallèlement à sa charge, lors de l'acquisition du site, le remboursement à l'EPFA du coût de l'opération de proto-aménagement préalable à la réalisation de l'équipement.

Cette mesure de soutien, convenue dans le cadre de la conclusion de la convention du nouveau programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg en 2019, est intégrée et confirmée dans la convention de portage tripartite dont un projet est joint en annexe.

A ce titre, le prix de cession à la CeA du lot du futur collège correspondra à la valorisation foncière neutralisée à un euro symbolique.

Par ailleurs, la CeA s'engage dans le cadre de cet avenant à la convention de portage à prendre en charge lors de l'achat :

- le coût du proto-aménagement, comprenant principalement les prestations intellectuelles et travaux tel que :
 - la réalisation de divers diagnostics, et de toutes études ;
 - le démantèlement, évacuation et traitement en filière adaptée des chaufferies, des cuves ;
 - la dépollution des zones concentrées en hydrocarbures des sous-sols, évacuation et élimination des déchets en filières adaptées, gestion des eaux et de remblais ;
 - la mise en compatibilité des sols et des sous-sols avec l'usage projeté ;
 - le curage et le traitement des divers éléments ou équipements, le désamiantage, la démolition des superstructures, la purge des fondations, le transport, la gestion et le traitement des déchets de démolition ;

- déduction faite du dispositif « De soutien en faveur des friches » de l'EPFA et du montant d'aides publiques accordées au prorata du volume de travaux réalisés pour le compte de la CeA.

L'assiette foncière du lot destiné au futur collège fera l'objet d'une cession directe, à l'euro symbolique, de l'EPFA à la CeA, à l'issue des travaux de proto-aménagement, afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle et la tenue du planning prévisionnel du projet de collège.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver l'avenant visant à intégrer la Collectivité européenne d'Alsace à la convention de portage foncier du 8 septembre 2020 entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'EPFA, joint en annexe au présent rapport,
- De m'autoriser à le signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY