

## **CONVENTION DE PORTAGE FONCIER**

### ***Ancien Hôpital Militaire Lyautey - Strasbourg***

#### **ENTRE :**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace)**, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par M. Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du conseil d'administration en date du 11 mars 2020 dont une copie est ci-jointe (**Annexe 1**).

*Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »*

#### **ET :**

**L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG**, Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre créé par la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 portant Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropole et du décret n° 2014-1603 du 23 décembre 2014 portant création de la Métropole dénommée EUROMETROPOLE DE STRASBOURG dont le siège est à STRASBOURG (67000), 1 parc de l'Etoile, identifié sous le numéro SIREN 246 700 488.

Représentée par Madame Suzanne BROLLY, Vice-Présidente, demeurant professionnellement 1 Parc de l'Etoile à Strasbourg (67000) et agissant en vertu d'un arrêté portant délégation partielle de fonction en date du 10 août 2020 dont une copie est ci-jointe (**Annexe 2**) et dûment habilité à l'effet des présentes :

- par délibération du Conseil Municipal du 10 février 2020 dont une copie est ci-jointe (**Annexe 3**)
- et par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 14 février 2020 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 4**).

*Désignée ci-après par « L'EMS »*

### **EXPOSÉ**

#### **I – Adhésion**

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG est membre de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE depuis le 27 décembre 2018, conformément à une délibération du Conseil de l'Eurométropole du 28 septembre 2018 et à des délibérations du Conseil d'administration et de l'assemblée générale de l'EPF d'Alsace du 12 décembre 2018.

## II – Demande d'intervention

Par décision du Comité de Pilotage EMS - EPF D'ALSACE du 5 décembre 2019, L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG a sollicité l'intervention de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné.

## III – Programmation de l'opération de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG a pour objectif la reconversion du site « Lyautey » au travers d'une programmation mixte devant contribuer à la transformation du secteur en prévoyant notamment ce qui suit :

- « la création de 100 logements en accession sociale et libre : 65 à 70 logements en réhabilitation, ainsi que 30 à 35 logements neufs ;
- l'implantation du nouveau collège Solignac « 600 » (4895 m<sup>2</sup> de SDP et stationnement) ;
- la réalisation d'un équipement de 1000 m<sup>2</sup> en réhabilitation du bâtiment d'honneur (programmation à définir et possible occupation transitoire par l'ouverture au public du site) ;
- la création de voiries : réalisation d'une voie nouvelle, d'un jardin public et d'une voie douce facilitant l'accès au collège ;
- la construction d'un mur aux caractéristiques définies par le Vendeur (MRAI) séparant le projet de l'EUROMETROPOLE de l'enceinte militaire de l'EUROCORPS ;
- temporairement, et jusqu'au 31 juin 2021, le maintien de l'hébergement d'urgence dans les bâtiments 002, 003 et 004 conformément à une convention de prêt consenti par l'EPF d'Alsace à la Préfecture. »

## IV – Délibération de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG a entériné le principe de la souscription d'une convention de portage foncier auprès de l'EPF d'Alsace en vue de l'acquisition de l'ancien hôpital militaire Lyautey aux termes :

- d'une délibération du Conseil Municipal du 10 février 2020 portant avis préalable (favorable) Chevenement, qui est demeurée ci-jointe (**Annexe 3**),
- et d'une délibération du Conseil de l'Eurométropole du 14 février 2020, qui est demeurée ci-jointe (**Annexe 4**).

## V – Délibération de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace a donné son accord financier pour cette acquisition aux termes d'une délibération du 11 mars 2020, qui est demeurée ci-jointe (**Annexe 1**).

## VI – Avis du Domaine

Le bien a été évalué par le Domaine le 25 juin 2019 sous avis n° 2019/0565 rectificatif à la somme DEUX MILLION SEPT CENT MILLE EUROS (2.700.000 €), dont une copie est ci-jointe (**Annexe 5**). Il est ici précisé que le bien a été évalué au titre du projet de reconversion présenté par l'Eurométropole de Strasbourg et que l'évaluation a été donnée sans tenir compte du coût des opérations de désamiantage et de dépollution des sols, mis à la charge des futurs maîtres d'ouvrage.

## VII – Engagement d'acquérir

Dès ou concomitamment à la signature de la présente convention de portage, l'EPF d'Alsace s'engage à signer l'engagement d'acquérir dont les termes ont été arrêtés entre la MRAI (Vendeur), l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG et l'EPF d'Alsace, qui est demeuré ci-jointe (**Annexe 6**).

Aux termes dudit projet d'engagement d'acquérir l'EPF d'Alsace s'engagera à acquérir le bien objet des présentes dans les conditions visées au paragraphe « 1.4 Prix d'acquisition et complément de prix éventuel » des présentes.

Préalablement à la signature des présentes, l'EMS déclare avoir toute connaissance des annexes dudit engagement d'acquérir.

Pour les conditions de la vente entre l'EPF d'Alsace et l'ETAT, il est expressément renvoyé audit engagement d'acquérir, puis à l'acte de vente qui sera régularisé.

## VIII – Acte de vente à régulariser par l'ETAT au profit de l'EPF d'Alsace

Un projet d'acte de vente est en cours de rédaction par un notaire désigné conjointement entre l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG et l'EPF d'Alsace. Ledit projet fera l'objet d'une relecture et d'éventuelles discussions entre les parties aux présentes.

Ledit acte permettra de constater la vente par l'ETAT (MRAI) au profit de l'EPF d'Alsace du bien visé au paragraphe « DESIGNATION » des présentes et dans les conditions visées au paragraphe « 1.4 Prix d'acquisition et complément de prix éventuel », ci-dessous.

Il est enfin précisé que cette acquisition à l'amiable aura éventuellement lieu par l'EPF d'Alsace par exercice du droit de priorité des articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le Conseil de l'EMS a autorisé par délibération du 14 février 2020, qui est demeurée ci-jointe (**Annexe 4**), son Président à déléguer son droit de priorité à l'EPF d'Alsace.

Par ailleurs, un arrêté de délégation dudit droit de propriété au profit de l'EPF est en cours de signature par la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg et sera régularisé dans les meilleurs délais.

### ***Ceci exposé, il est prévu les conditions de portage suivantes :***

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage par l'EPF d'Alsace, au profit de l'Eurométropole de Strasbourg.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

### **1.1 Désignation**

Les biens constituent un ancien hôpital militaire composé de 12 bâtiments dont 7 bâtiments à conserver car classés au plan local d'urbanisme et présentant une surface de plancher totale d'environ 16.000 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un terrain sur-bâti situé au 1, rue des Canonnières à Strasbourg (67100), cadastré comme suit :

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Contenance cadastrale (hectares ares centiares)		
					ha	a	Ca
IW	457	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	00	12	17
IW	458	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	00	21	86
IW	459	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	01	97	76
<b>Superficie totale</b>					<b>02</b>	<b>31</b>	<b>79</b>

Soit pour la totalité des biens acquis une contenance cadastrale totale de 02 ha 31 a 79 ca

**Tel que bien s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.**

ci-après par « Le BIEN »

### 1.2 Usage des biens

**Lesdits biens constituent un ancien hôpital militaire composé de 12 bâtiments d'environ 16.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, savoir :**

- Les bâtiments 002, 003, 004 et 005 antérieurement affectés à un usage hospitalier, ils font l'objet d'un arrêté de réquisition dans le cadre du plan hivernal départemental ;
- Le bâtiment 022 était antérieurement affecté à un usage d'atelier et de local technique (chaufferie, stockage, etc.) et n'est aujourd'hui affecté à aucun usage particulier.
- Le bâtiment 023 était antérieurement affecté à un usage de hangar et n'est aujourd'hui affecté à aucun usage particulier ;
- Les bâtiments 001, 024, 025 et 026 étaient antérieurement affectés à un usage hospitalier et ne sont affectés aujourd'hui à aucun usage particulier ;
- Le bâtiment 027 était antérieurement affectés à un usage de production d'oxygène hospitalier et n'est affecté aujourd'hui à aucun usage particulier ;
- Le bâtiment 037 est une passerelle aérienne de liaison entre les bâtiments 004 et 005, il était antérieurement affecté à un usage hospitalier et n'est affecté aujourd'hui à aucun usage particulier ;

Un plan de masse du « Quartier LYAUTEY », précisant le repérage des bâtiments est demeuré ci-joint (**Annexe 9**).

L'Eurométropole ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe III de l'exposé des présente « Projet poursuivi par l'EUROMETROPOLE » entend modifier cet usage.

### 1.3 Occupation

- **S'agissant de l'occupation des bâtiments 002, 003, 004 et 005 :**

Les bâtiments 002, 003, 004 et 005 sont actuellement occupés au titre d'un arrêté de réquisition dans le cadre du plan hivernal départemental qui est demeuré ci-joint (**Annexe 7**).

L'arrêté de réquisition prévoit que « *la réquisition sera suspendue en cas d'aliénation du terrain par l'armée* » et qu'une convention conclue entre l'Etat (la Préfecture), l'EPF d'Alsace et l'Eurométropole lui sera substituée à compter de la signature de l'acte authentique et prévoira les modalités et conditions de la mise à disposition.

A cet effet, un projet de contrat de prêt à usage, a été établi par l'Eurométropole de Strasbourg, l'EPF d'Alsace et les services de la Préfecture.

Ledit projet est en cours de validation par les différentes instances de l'Eurométropole de Strasbourg, de la Préfecture, de l'EPF d'Alsace et de l'éventuelle association gestionnaire.

Une fois la convention signée elle sera annexée à l'acte de vente qui interviendra pour constater la vente des biens ci-dessus visés par l'Etat (MRAI) au profit de l'EPF d'Alsace. Une fois signé, les parties devront s'y référer pour toute question relative à son interprétation.

Au stade de la rédaction des présentes, il est prévu que ce contrat de prêt à usage arrivera à échéance le 30 juin 2021.

Une prorogation de la durée dudit contrat de prêt à usage pourra néanmoins être consentie par le prêteur à l'emprunteur, et ce, sous réserve de l'autorisation écrite de l'Eurométropole de Strasbourg. Celle-ci revêtira la forme d'un avenant audit contrat, et sera consentie pour une durée que les parties détermineront entre elles, avec l'accord écrit de l'Eurométropole de Strasbourg. Ledit avenant devra être constaté par écrit.

- **S'agissant de l'occupation des bâtiments 001, 022, 023, 024, 025, 026, 027 et 037 :**

Ces bâtiments sont actuellement libres de toute occupation.

L'ancien hôpital militaire Lyautey est actuellement à l'état de friche et fera l'objet d'une reconversion. L'acquisition dudit bien s'inscrit dans le cadre de ce projet ainsi qu'il est dit au paragraphe III de l'exposé ci-dessus.

**1.4 Prix d'acquisition et complément de prix éventuel**

**(i) Prix d'acquisition**

La valeur vénale du bien a été estimée par le service France Domaine à la somme de DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (2.700.000,00€) aux termes d'un avis n° 2019/0565 rectificatif du 25 juin 2019, qui est demeuré ci-joint aux présentes (**Annexe 5**).

Ladite valeur vénale ne constitue néanmoins pas le prix d'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace auprès de l'ETAT (MRAI), dont la vente sera consentie dans les conditions suivantes :

- Moyennant un prix d'UN MILLION SIX CENT VINGT MILLE EUROS (1.620.000 euros), réglé du fait de la signature de la vente dans le mois suivant celle-ci conformément aux règles de la comptabilité publique en ce non compris les frais d'acte, et émoluments du notaire ;
- La prise en charge par la MRAI dans la limite d'UN MILLION QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (1.080.000 euros HT) au titre des démarches et opérations (études environnementales, travaux de démolition et de dépollution, de mise en compatibilité des sols et des sous-sols, etc.) qui seront effectuées dans le cadre de la reconversion du site dont l'EPF d'Alsace et / ou l'EUROMETROPOLE devront justifier auprès de la MRAI. À défaut de transmission par l'EPF d'Alsace ou par l'EUROMETROPOLE desdites factures, les sommes seront facturées sous la forme d'un complément de prix au profit de l'ETAT (MRAI).
- Le montant de cette prise en charge par la MRAI des opérations est basé sur les estimations réalisées conjointement par la MRAI et l'EMS. Il comprend principalement les études précédemment réalisées et celles restant à réaliser, les travaux de démolition du bâtiment 024, la suppression des sources de pollution (Démantèlement des chaufferies et évacuation des cuves, ainsi que la dépollution du site selon le scénario n°1 du plan de gestion de la société EnvirEauSol, version 2 du 29/11/2019. Le tableau récapitulatif du montant des opérations pris en charge par la MRAI est demeuré ci-joint (**Annexe 10**), un extrait du plan de gestion (Version 2) synthétisant les coûts de dépollution du scénario 1 est demeuré ci-joint (**Annexe 11**).

## **(ii) Complément de prix**

Le complément de prix, s'il existe, fera l'objet d'un acte complémentaire à l'acte de vente entre l'ETAT (MRAI) et l'EPF d'Alsace sauf convention contraire des parties. Il sera reçu par le notaire choisi conjointement par l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG et l'EPF d'Alsace et fera l'objet d'une relecture et d'éventuelles discussions par les parties aux présentes.

Ledit complément de prix sera versé par l'EPF d'Alsace, de même que les frais d'acte complémentaire et émoluments du notaire. Il fera l'objet d'un remboursement par l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG et pourra être pris en compte dans le calcul des frais de portage.

Pour plus de précisions concernant les modalités d'acquisition ou le règlement du complément de prix, les parties se référeront à l'engagement d'acquérir.

## **ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION ET DE CESSION**

Conformément au Règlement Intérieur de l'EPF d'Alsace, validé par délibération du Conseil d'Administration, les modalités d'intervention de l'EPF d'Alsace pour le portage de cette opération sont définies comme suit :

### **2.1. Pendant la période de portage**

#### **(i) Obligations à la charge de l'EPF d'Alsace**

- L'EPF d'Alsace assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis, hors bâtiments réquisitionnés ou sous contrat de prêt à usage, en ce compris la garde de la chose, pour le compte de l'EMS. Il assumera notamment les devoirs et obligations suivantes sans que cette liste ait une visée exhaustive :
  - La surveillance et l'entretien du bien ;
  - La prise de mesures conservatoires telles que les travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités compétentes en cas d'occupation illégale, l'éventuel contentieux afférent, etc. ;
  - Le paiement des impôts de toute nature, de toutes charges, redevances, sommes dues à l'administration fiscale et afférentes à la propriété dudit bien ;
  - Sauf accord exprès contraire entre les parties : la souscription, le suivi, la résiliation en ce compris l'éventuel contentieux de la convention de prêt à usage consentie par l'EPF d'Alsace au profit de l'ETAT (Préfecture) portant l'occupation des bâtiments 002, 003, 004 et 005 au titre du plan hivernal départemental ;
  - Sauf accord exprès contraire entre les parties : la souscription, le suivi, la résiliation en ce compris l'éventuel contentieux des conventions d'occupation souscrites dans le cadre de l'occupation transitoire du bâtiment d'honneur, en accord avec les services de l'Eurométropole de Strasbourg.
- L'EPF d'Alsace s'engage à transférer à son compte les divers contrats et abonnements aux viabilités ;
- L'EPF d'Alsace s'engage à assurer le bien en tant que propriétaire non-occupant pendant toute la période de portage ;
- L'EPF d'Alsace s'engage, s'agissant des travaux à réaliser sur le site, et sans que cette liste ne soit exhaustive :

- à la réalisation de divers diagnostics, et de toutes études (environnementales, plan de gestion, etc.) qu'il jugerait nécessaire en vue de la mise en compatibilité des sols et des sous-sols avec l'usage projeté, et ce, en complément des études et diagnostics déjà réalisées tant par l'EMS que par l'ETAT (MRAI) ;
  - au démantèlement des chaufferies, des cuves en ce compris leur évacuation et leur traitement en filière adaptée des bâtiments 05 et 24 ;
  - à la démolition de divers éléments ou équipements, au désamiantage, la démolition des superstructures, la purge des fondations, le transport, la gestion et le traitement des déchets de démolition, etc,... des bâtiments 02, 22, 23, 24, 27, 37 et partiellement du 05, selon plan demeuré ci-joint (**Annexe 12**) ;
  - à la dépollution des zones concentrées en hydrocarbures des sous-sols, évacuation et élimination des déchets en filières adaptées, gestion des eaux souterraines impactées, gestion des eaux météoriques et de remblais jusqu'à la cote initiale, suivi environnemental, suivi des travaux et récolement, analyse des risques résiduels après travaux, surveillance semestrielle pendant quatre (04) ans, etc ;
  - de façon générale il s'engage, en sa qualité de maître d'ouvrage, à faire réaliser ces travaux sous sa seule responsabilité afin de mettre les sols et les sous-sols en compatibilité avec l'usage projeté, et ce, en lien avec les différentes autorités compétentes et notamment avec l'Autorité Régionale de la Santé s'agissant du lot Collège.
  - Ces travaux seront réalisés selon le scénario n°1 du plan de gestion de la société EnvirEauSol, version 2 du 29/11/2019, dont un extrait (page 54) est demeuré ci-joint (**Annexe 11**).
- L'EPF d'Alsace s'engage à conserver l'intégralité des factures relatives à la réalisation des études, diagnostics, travaux en vue de proto-aménagement et à communiquer la copie à première demande à l'Eurométropole de Strasbourg, le montant de ces travaux constituant une partie du prix d'acquisition dont la justification devra être transmise à l'Etat.
  - L'EPF d'Alsace s'engage, préalablement à la souscription d'un contrat avec une entreprise pour la réalisation de travaux dont le montant ou devis dépasserait la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 euros), à requérir l'autorisation de l'Eurométropole (Direction de territoire Neuhof-Meinau et Service de la politique Foncière). L'Eurométropole disposera d'un délai de réponse de DIX (10) jours ouvrables, au-delà de ce délai, et en l'absence de toute réponse de l'Eurométropole, l'EPF d'Alsace pourra souscrire tout contrat qu'il jugera nécessaire à la réalisation de l'opération objet des présentes ;
  - L'EPF d'Alsace s'engage pendant toute la durée du portage à effectuer un suivi financier et opérationnel qui donnera lieu à une réunion qui aura lieu une (1) fois par trimestre entre l'EMS (Direction de territoire Neuhof-Meinau et Service de la politique Foncière) et l'EPF d'Alsace destinée :
    - à constater l'état d'avancement des opérations en cours, à planifier celles à venir ;
    - et mettre à jour les engagements financiers et pluriannuels.
  - Dans le cas d'opérations mixtes avec reventes en direct par l'EPF d'Alsace à des opérateurs privés, bailleurs sociaux, personnes publiques ou autres, se substituant à l'EMS, le prix des reventes sera déterminé en accord avec l'EMS et devra faire l'objet d'une validation par les assemblées délibérantes compétentes de l'EMS et de l'EPF d'Alsace.

## **(ii) Obligations à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg**

- L'EMS s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace pour ne pas restreindre l'EPF d'Alsace dans ses missions et dans la réalisation des travaux sus-visés ; et partant, pour ne pas contrarier ou retarder la mise en œuvre du projet objet des présentes.

A ce titre :

- L'EMS s'engage à ne pas autoriser l'occupation de tout ou partie du bien à titre onéreux ou gratuit, sans la signature préalable d'une convention de mise à disposition des biens ;  
En cas d'occupation à titre onéreux pendant la durée de portage, les indemnités d'occupation seront perçues par l'EPF d'Alsace qui les intégrera dans le bilan de gestion annuel.
  - Ces conventions pourront prendre la forme de conventions tripartites bénéficiaire de la convention, EMS et EPF d'Alsace ;
  - Une ou plusieurs conventions *ad hoc* de mise à disposition de tout ou partie du bien pourront être signées entre l'EPF d'Alsace et l'EMS une fois l'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace. L'objet et l'étendue desdites conventions seront déterminés au cas par cas. De façon générale, elles permettront la réalisation de travaux de diverses natures.
- L'EMS s'engage, en cas de division foncière par voie d'arpentage, à mandater un géomètre-expert afin d'établir un projet de découpage foncier et de prendre à sa charge les frais d'arpentage en ce compris les honoraires du géomètre-expert, dont le dépôt et les formalités de publication au Livre Foncier seront réalisés en accord avec l'EPF d'Alsace, propriétaire du bien. L'EPF d'Alsace donne d'ores et déjà tous pouvoirs à l'EMS à l'effet de mandater ledit géomètre-expert. Les frais d'arpentage et honoraires du géomètre-expert payés par l'EMS ne seront pas pris en compte dans le calcul des frais de portage ;
  - L'EMS s'engage à effectuer les demandes d'autorisation d'urbanisme tels que les certificats d'urbanisme d'information et pré-opérationnel ou que les permis de construire. L'EPF d'Alsace donne d'ores et déjà tous pouvoirs à l'EMS à l'effet de déposer lesdites demandes et autorisations. La délivrance desdites autorisations d'urbanisme sera faite pour le compte de l'EMS ;
  - S'agissant du dépôt du permis d'aménager l'Eurométropole de Strasbourg s'engage à faire toutes les démarches nécessaires, en lien avec l'EPF, et ce en vue du dépôt et de la délivrance dudit permis d'aménager ;
  - S'agissant du mur de l'EUROCORPS, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage à faire le nécessaire tant d'un point de vue administratif qu'opérationnel, et ce, directement en lien avec les services de l'Etat (Ministère des Armées, ou tout autre Ministère compétent).

### **2.2. A la fin du portage**

#### **(i) Obligations à la charge de l'EPF d'Alsace**

- l'EPF d'Alsace n'ayant pas vocation à être aménageur ni même constructeur, la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet détaillée dans au paragraphe III de l'« EXPOSE ».

- à la demande de l'EMS, l'EPF d'Alsace organisera soit le transfert des divers contrats et abonnements, avec un relevé des compteurs, soit leurs résiliations. Les modalités seront précisées dans l'acte ou les actes de reventes.

## **(ii) Obligations à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg**

- L'EMS s'engage à racheter ou à faire racheter par un tiers désigné par ses soins, à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE, sans condition, au plus tard à la fin de la période de portage, le bien objet des présentes, dans son intégralité ou préalablement divisé.
- **Dans le cas d'opérations mixtes avec reventes en direct par l'EPF d'Alsace à des opérateurs privés, bailleurs sociaux, personnes publiques ou autres, se substituant à l'Eurométropole de Strasbourg, le prix des reventes sera déterminé en accord avec l'EMS compte tenu que l'EPF d'Alsace n'est pas autorisé et n'a pas vocation à réaliser de profits. Si le prix de ces reventes éventuelles ne permet pas de respecter ces règles car supérieur au prix d'acquisition, divers frais et montant des travaux déboursés par l'EPF d'Alsace, ce dernier pourra alors rétrocéder les biens à l'EMS par acte administratif et moyennant un prix qui sera déterminé avec l'EMS avant qu'elle ne puisse revendre les biens aux prix souhaités à ces tiers éventuels.**
- **Si l'EPF d'Alsace revend le bien, en tout ou partie, à des tiers désignés par l'EMS, ces derniers supporteront les frais d'acquisition (frais d'acte notarié, fiscalité éventuellement applicable...).**

## **ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES**

L'EMS s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE.

### **3.1. Définition des postes**

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition et dans l'acte complémentaire constatant le complément de prix éventuellement à payer par l'EPF d'Alsace.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais d'établissement de l'acte notarié, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'avocat, d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière,...).
- **Le coût du proto-aménagement**, réalisé en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace. Sans que cette liste ne soit exhaustive, il est composé :
  - des travaux (démolition, déconstruction, désamiantage, dépollution, réseaux et concessionnaires de réseaux,...)
  - des prestations intellectuelles nécessaires à la réalisation desdits travaux, tels qu'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Etudes, Expertises techniques, financières ou juridiques (en cas de contentieux), Maîtrise d'Œuvre, Indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP (Dialogue compétitif, Marché de conception-Réalisation,...), Pilote de chantier (OPC), Coordonnateur Sécurité et Protection de la santé (CSPS), Contrôleur technique, Diagnostics réglementaires avant travaux,.....
- **Les frais de gestion** du bien sont composés des impôts, taxes et charges de propriété (assurances,...) et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage (dont l'EMS n'aurait pas fait son affaire personnelle).

- **Les frais de portage** (ou frais d'intervention) correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés au regard de la valeur du stock, c'est-à-dire :
  - Le prix d'acquisition du bien ;
  - Les frais d'acquisition ;
  - Le coût du proto-aménagement.

### **3.2. Pendant la période de portage foncier**

- L'EMS s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les frais de gestion du bien éventuellement minorés des recettes de gestion (remboursement des indemnités d'occupation/loyers, d'assurances, de dépôt de garantie, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité,...)
- L'EMS s'engage à payer à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les **frais de portage**, calculés comme suit :

Un taux fixe de **1,5% HT\*** de la valeur du bien en stock\*\*, pour les opérations de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses et de reconversion de friches ;

*\*TVA en sus*

*\*\*La valeur du bien en stock est constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des coûts du proto-aménagement, tels que définis à l'article 3.1.*

### **3.3. A la fin du portage foncier**

L'EMS s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, savoir :

- la valeur du stock résiduel (**prix principal d'acquisition**, éventuel complément de prix, **frais d'acquisition** et **coût du proto-aménagement**, tels que définis au paragraphe 3.1 ci-dessus) lors de la cession totale du bien qu'elle intervienne au terme de la durée de portage ou de manière anticipée.
- le **coût du proto-aménagement** sera minoré par la mise en œuvre du dispositif de l'EPF d'Alsace « Soutien en faveur des friches – Phase 2 - Travaux » (Version 3- Avril 2020), dont la fiche récapitulative est demeurée ci-jointe (**Annexe 8**).
- les **frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession**. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par l'EMS ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité,... En cas d'exercice d'un droit de préemption (SAFER, preneur rural...) lors de la rétrocession du bien, le solde des frais de portage restera dû et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par l'EMS.

## **ARTICLE 4 : DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION**

Ladite convention produira tous ses effets à compter du jour de la signature de l'engagement d'acquérir par l'EPF d'Alsace du bien porté pour le compte de l'EMS.

### **4.1. Durée de la convention**

Le portage du bien est conclu pour une durée ferme de **CINQ (5) ans** qui prendra effet à compter du jour de la signature de l'acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace du bien porté pour le compte de l'EMS.

Les effets produits par ladite convention prendront fin lorsque le bien concerné par la présente convention aura été rétrocédé par l'EPF d'Alsace et que les comptes financiers auront été apurés.

#### **4.2. Prorogation de la convention**

Ladite convention pourra exceptionnellement faire l'objet d'une demande unique de prorogation par l'EMS, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de l'EMS. Dans ce cas, la prolongation sera soumise au vote des assemblées délibérantes de l'Eurométropole de Strasbourg et d'EPF d'Alsace.

Toute prorogation, quelque soit sa durée, fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'un remboursement du capital (prix principal et complément de prix et frais d'acquisition) à terme/par annuités constantes sur la durée reconduite. Cette prorogation emportera le cas échéant prorogation des éventuelles conventions de mise à disposition conclue au profit de l'EMS ou de toute autre structure cosignataire des conventions.

#### ***ARTICLE 5 : CESSIION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN***

Toute demande de cession anticipée du bien devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de l'EMS.

En cas de cession anticipée partielle, la présente convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

En cas de cession du bien au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à l'EMS. En cas de cession au cours des années suivantes, les frais d'intervention de l'EPF seront facturés *prorata temporis*.

#### ***ARTICLE 6 : PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT***

##### **6.1 Objet de la promesse d'achat**

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par l'EUROMETROPOLE, PROMETTANT, du bien objet des présentes situé à STRASBOURG, 1 rue des Canonniers, cadastrées section IW numéros 457, 458 et 459, lieudit avenue du Neuhof d'une contenance cadastrale totale de 231,79 ares.

L'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

L'EUROMETROPOLE, PROMETTANT, pourra substituer le tiers ou les tiers de son choix à l'effet d'acquérir l'intégralité du bien objet des présentes, ou une fraction de celui-ci. Ce tiers acquéreur sera substitué dans ses droits et obligations à l'égard de l'EPF.

##### **6.2 Modalités de levée d'option par l'EPF d'Alsace**

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin de la durée initiale ou prorogée du portage :

- par exploit d'huissier notifié au siège de l'EPF,
- par LRAR adressé au siège de l'EPF,

- par la signature de l'acte de vente au profit de l'EUROMETROPOLE, sans autre formalité préalable, ou par la mise en demeure prévue à l'article 7 de la présente convention.

### **6.3 Conséquences de la levée d'option par l'EPF d'Alsace**

La levée d'option dans le délai de douze mois à compter de la fin de la convention initiale ou prorogée du portage, formera la vente de son seul fait sans rétroactivité.

Cette vente devra être constatée, par acte notarié ou administratif, dans un délai maximum de:

- TROIS (3) mois à compter de la réception de l'exploit d'huissier notifié au siège de l'EPF
- TROIS (3) mois à compter de la première présentation du courrier recommandé avec accusé de réception adressé au siège de l'EPF ;
- SANS DELAI en cas de signature de l'acte de vente au profit de l'EUROMETROPOLE ;
- TROIS (3) mois en cas de mise en demeure prévue par l'article 7 des présentes.

### **6.4 Prix de vente (rétrocession)**

Le prix du bien objet de la présente promesse d'achat sera composé, savoir :

- Le prix d'acquisition du bien ;
- Les frais d'acquisition ;
- Le coût du proto-aménagement.

**Les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession.** Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par l'EMS ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité,... En cas d'exercice d'un droit de préemption lors de la rétrocession du bien, le solde des frais de portage restera dû et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par l'EMS.

Si, en dépit de toutes les diligences et vérifications effectuées par l'EPF d'Alsace préalablement à l'acquisition et au portage, il est découvert pendant la durée du portage une source de pollution autre que celles déjà éventuellement connues, la présente promesse ne sera pas caduque et le prix d'acquisition ne sera pas minoré en raison de la pollution éventuellement découverte.

### **6.5 Sort de la promesse d'achat en cas de résiliation de plein droit**

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ pour lever l'option.

### **6.6 Résiliation de la promesse d'achat**

En raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de l'EUROMETROPOLE, PROMETTANT, en tant que promesse d'achat, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

### **6.7 Sort de la promesse d'achat en cas de division parcellaire et de pluralité d'acquéreurs**

En cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de l'EUROMETROPOLE, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

### **6.8 Enregistrement**

La présente promesse, à peine de nullité, sera enregistrée gratuitement et dans le délai de dix jours, conformément aux articles 1042 du Code Général des Impôts et 1589-2 du Code civil.

### ***ARTICLE 7 : RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION***

Le manquement aux obligations contractuelles doit être entendu comme la carence de l'une des parties constituant un manquement fautif, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes.

Ledit manquement aux obligations contractuelles, par l'une ou l'autre des parties pourra justifier la résiliation des présentes pour inexécution.

Cette résiliation fera l'objet d'une mise en demeure préalable adressée par l'une des parties à la partie défaillante par lettre recommandée avec accusé de réception ou notifiée par acte d'huissier.

A compter de la première présentation de ladite lettre recommandée ou de ladite notification par acte d'huissier, la partie défaillante disposera d'un délai de deux mois pour régulariser la situation et mettre un terme au manquement.

À défaut de régularisation quant au manquement dans le délai de deux mois après la mise en demeure, une nouvelle lettre recommandée avec accusé de réception ou une notification par acte d'huissier constatant la résiliation devra être adressé par la partie demanderesse à la partie défaillante.

La convention sera résiliée de plein droit à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée ou de ladite notification par acte d'huissier.

### ***ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE***

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile savoir :

- Pour l'Eurométropole de Strasbourg : Service Politique Foncière et Immobilière (ou tout service substitué) de l'Eurométropole de Strasbourg, 1 Parc de l'Etoile à Strasbourg (67000) ;
- Pour l'Etablissement Public Foncier : 3 rue Gustave Adolphe Hirn, Strasbourg (67000).

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

## FORCE OBLIGATOIRE DU CONTRAT

Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

## RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

- Annexe 1 : Délibération du CA de l'EPF d'Alsace en date du 11 mars 2020
- Annexe 2 : Arrêté portant délégation partielle de fonction de Mme Suzanne BROLLY en date du 10 août 2020
- Annexe 3 : Délibération du Conseil Municipal de Strasbourg du 10 février 2020
- Annexe 4 : Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 14 février 2020
- Annexe 5 : Evaluation par le Domaine du 25 juin 2019 sous avis n° 2019/0565 rectificatif
- Annexe 6 : Engagement d'acquiescer
- Annexe 7 : Arrêté de réquisition du 30 décembre 2019
- Annexe 8 : Dispositif de l'EPF d'Alsace « Soutien en faveur des friches – Phase 2 - Travaux »
- Annexe 9 : Plan de masse du SGA (Ministère de la Défense) – Repérage des bâtiments
- Annexe 10 : Tableau de synthèse des frais pris en charge par la MRAI
- Annexe 11 : Extrait du plan de gestion de la société EnvirEauSol (Version 2 du 29 novembre 2019) - Synthèse des coûts de dépollution - Scénario 1
- Annexe 12 : Plan de masse du projet de l'EMS – Repérage des bâtiments à conserver et démolir

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires, le 8 SEPTEMBRE 2020.

M. Benoît GAUGLER,



Directeur de l'EPF d'Alsace

Mme Suzanne BROLLY,



Vice-Présidente de l'EUROMETROPOLE  
DE STRASBOURG

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
STRASBOURG  
Le 16/09/2020 Dossier 2020 00044315, référence 6704P61 2020 A 06130  
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Zero Euro  
Montant reçu : Zero Euro  
Le Contrôleur principal des finances publiques

Josephine TAGLANG  
Contrôleur principal  
des Finances Publiques

