

## **Rapport du Président**

Commission permanente du  
lundi 20 septembre 2021  
N° CP-2021-8-11-1

### **11<sup>ème</sup> Commission**

Commission Eurométropole de Strasbourg

#### **Service instructeur**

Service rayonnement européen et international

#### **Service consulté**

## **BATIMENT OSMOSE: CO-FINANCEMENT D'UNE ÉTUDE JURIDIQUE ET FINANCIÈRE RELATIVE À UN PROJET D'ACQUISITION IMMOBILIÈRE**

Résumé : L'Eurométropole, la Ville de Strasbourg, la Région Grand Est et la Collectivité Européenne d'Alsace ont souhaité créer les conditions en vue de la construction d'un ensemble immobilier pour répondre aux éventuels besoins de relogement des administrations du Parlement européen toujours implantés à Bruxelles.

Le programme Osmose, porté par une société privée, prévoit que les Institutions Européennes (et/ou les Collectivités qui pourraient les substituer) bénéficient d'une exclusivité acquisitive jusqu'à la date de livraison de l'immeuble, soit prévisionnellement fin septembre 2021, et d'une exclusivité locative jusqu'à 6 mois après la livraison soit fin mars 2022).

A ce jour, les Institutions européennes n'ont pas levé l'option à leur disposition et les collectivités territoriales souhaitent conserver la maîtrise de ce bâtiment, afin d'en faire un outil au service de l'attractivité de Strasbourg Capitale européenne.

Dans ce contexte, la Ville de Strasbourg a lancé une étude devant constituer une aide à la décision permettant de déterminer le montage qui lui permettrait, ainsi qu'à l'Eurométropole de Strasbourg, la Collectivité européenne d'Alsace, la Région Grand Est et la Banque des Territoires, d'acquérir le bâtiment afin de répondre à leur objectif d'accroître la présence des institutions européennes à Strasbourg.

Un co-financement de la Collectivité européenne d'Alsace est sollicité.

L'Eurométropole, la Ville de Strasbourg, la Région Grand Est et la Collectivité européenne d'Alsace ont souhaité créer les conditions en vue de la construction d'un ensemble immobilier pour répondre aux éventuels besoins de relogement des administrations du Parlement européen toujours implantées à Bruxelles.

Afin de porter cet investissement, la SAS Wacken Invest a été constituée entre Icade Promotion (51%) et la Banque des Territoires (49%) en juillet 2019. Son objet est d'acquérir en Vefa la phase 1 du lot E, soit 15 100m<sup>2</sup> et 150 places de parking en sous-sol. La tranche 1 sera livrée en septembre 2021 et inaugurée à l'automne.

Le programme Osmose prévoit que les institutions européennes (et/ou les collectivités qui pourraient les substituer) bénéficient d'une exclusivité acquisitive jusqu'à la date de livraison de l'immeuble, prévue à la fin septembre 2021, et d'une exclusivité locative jusqu'à 6 mois après la livraison (fin mars 2022), selon le scénario suivant :

- Soit les institutions européennes émettent le souhait de devenir acquéreur de ce site (avant fin septembre 2021), l'actif leur sera vendu à un prix de 57,2 M€ HT à la livraison (prix indiqué dans l'acte de vente du terrain à Icade Promotion). Au-delà de ce délai, l'exclusivité tombe et l'immeuble peut être cédé pour tout ou partie aux potentiels acquéreurs qui se manifesteraient ;
- Soit les institutions européennes émettent le souhait de devenir locataire de ce site (avant fin mars 2022), l'actif leur sera loué à un loyer annuel hors charges de 3,169 M € HT (loyer indiqué dans l'acte de vente du terrain à Icade) ;
- Soit les institutions européennes ne lèvent pas l'option, l'immeuble sera proposé à d'autres utilisateurs.

A ce jour, les institutions européennes n'ont pas levé l'option à leur disposition. Par un courrier du 26 mars 2021, le Secrétaire Général du Parlement européen a informé le Directeur Général de la Caisse des Dépôts que la stratégie immobilière du Parlement européen ne prévoit pas d'élargissement du parc immobilier à Strasbourg. Or, de coûteux travaux sont envisagés à Bruxelles pour la rénovation complète du bâtiment Paul Henri Spaak dit « le Caprice des Dieux ». En atteste la signature du contrat triennal 2021-2023 et la création de la Mission Strasbourg Capitale Européenne rassemblant les signataires. De plus, l'Etat et les collectivités françaises sont pleinement mobilisés pour accroître la présence des institutions européennes à Strasbourg.

Ainsi, les collectivités territoriales souhaitent conserver la maîtrise de ce bâtiment, afin d'en faire un outil au service de l'attractivité de Strasbourg Capitale européenne.

Dans ce contexte, la Ville de Strasbourg a lancé une étude qui constituera une aide à la décision permettant de déterminer le montage qui lui permettrait ainsi qu'à l'Eurométropole de Strasbourg, la Collectivité européenne d'Alsace, la Région Grand Est et la Banque des Territoires d'acquérir le bâtiment afin de répondre à leur objectif d'accroître la présence des institutions européennes à Strasbourg.

En effet, l'étude a pour objet, en tenant compte du contexte et des enjeux, d'accompagner les collectivités dans l'acquisition de l'ensemble immobilier Osmose, notamment en dressant les différents scénarii de montage juridique possibles avec leurs atouts et contraintes ainsi qu'une estimation du coût économique et en dégagant les pistes d'optimisation qui assureraient l'atteinte des objectifs affichés par les collectivités.

La procédure de passation du marché relatif à cette étude a été lancée par la Ville de Strasbourg le 15 juillet 2021.

Eu égard à l'intérêt que représente cette étude pour la Région Grand Est, la Collectivité européenne d'Alsace et la Banque des Territoires, la Ville de Strasbourg a sollicité de

chacun une participation financière à hauteur de 25% du coût de l'étude (estimé à 43 000 €), correspondant à une contribution de la Collectivité européenne d'Alsace de 10 750 € au maximum ; l'Eurométropole contribuant financièrement à l'étude à hauteur de 12,5% du coût de l'étude.

Le versement de cette subvention interviendra en une seule fois, au vu de la production d'un décompte des montants acquittés établi par le trésorier de la Ville de Strasbourg. Dans l'hypothèse où le coût de l'étude serait inférieur à 43 000 €, le montant de la subvention de la Collectivité européenne d'Alsace serait diminué au prorata du coût effectif du marché acquitté par la Ville de Strasbourg.

Cette contribution d'un montant maximum de 10 750 € serait prélevée sur l'opération P0480004 « Task force the Seat » (imputation 65-657348-041).

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- Participer au financement de l'étude juridique et financière commandée par la Ville de Strasbourg ayant pour objet de déterminer le montage qui permettrait à la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, à la Région Grand Est, à la Banque des Territoires et à la Collectivité européenne d'Alsace d'acquérir le bâtiment Osmose afin de répondre à leur objectif d'accroître la présence des institutions européennes à Strasbourg ;
- D'attribuer une subvention de fonctionnement à la Ville de Strasbourg pour le cofinancement de l'étude juridique et financière relative au projet immobilier Osmose, correspondant à 25% du coût de l'étude précitée (estimée à 43 000 €), soit une subvention d'un montant de 10 750 € au maximum ;
- D'autoriser le versement de cette subvention en une seule fois, au vu de la production d'un décompte des montants acquittés établi par le trésorier de la Ville de Strasbourg.

Dans l'hypothèse où le coût de l'étude juridique et financière s'avérerait inférieur à 43 000 €, le montant de la subvention de la Collectivité européenne d'Alsace serait diminué au prorata du coût effectif du marché acquitté par la Ville de Strasbourg ;

- De prélever les crédits correspondants sur l'opération P0480004 « Task force the Seat » (imputation 65-657348-041)

Le Président



Frédéric BIERRY