

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 25 octobre 2021
N° CP-2021-9-11-1

11^{ème} Commission

Commission Eurométropole de Strasbourg

Service instructeur

Service consulté

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES ET RECTIFICATIFS A LA MISE A DISPOSITION DU SITE HEBERGEANT L'ASSOCIATION DES COMPAGNONS DU DEVOIR ET DU TOUR DE FRANCE A STRASBOURG

Résumé : Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente de valider les éléments complémentaires et rectificatifs du montage juridique de la mise à disposition du site sis 2 rue de Wasselonne à Strasbourg, hébergeant actuellement l'Association des Compagnons du devoir et du Tour de France, en complément de celui validé précédemment par la Commission permanente du Conseil départemental du Bas-Rhin lors de sa réunion du 14 septembre 2020.

Lors de sa séance du 14 septembre 2020, la Commission Permanente du Conseil départemental du Bas-Rhin, a validé le principe de modernisation du site des Compagnons du Devoir et du Tour de France, dont elle est propriétaire, selon le montage juridique suivant :

- résiliation du bail emphytéotique existant sur la parcelle cadastrée sous-section 43 n°73, scindée depuis par procès-verbal d'arpentage ;
- conclusion d'un nouveau bail emphytéotique sur partie de parcelle cadastrée section 43 n°253/73 au profit des Compagnons du Devoir et du Tour de France ;
- conclusion d'un bail à construction sur partie de parcelle cadastrée section 43 n°254/73 au profit de CDC Habitat Social.

Etant ici précisé que ces baux conféreront aux preneurs des droits réels.

En complément de ces éléments, il convient de préciser :

- la nouvelle assiette des deux baux, à savoir que :
 - le nouveau bail emphytéotique au profit des Compagnons du Devoir et du Tour de France portera sur les parcelles cadastrées sous-section 43 n°255/73 de 36,50 ares ; n°259/73 de 0,10 are et n°260/73 de 0,50 are et non sur la parcelle cadastrée sous-section 43 n°253/73 ;
 - le bail à construction au profit de CDC Habitat Social portera sur les parcelles cadastrées sous-section 43 n°256/73 de 0,64 are, n°257/73 de 0,04 are et n°258/73 de 6,74 ares et non sur la parcelle cadastrée sous-section 43 n°254/73 ;
- la durée desdits baux est portée à 42 ans au lieu de 40 ans, à compter de la signature des baux, afin de tenir compte du délai de construction de l'extension ;
- la Division du Domaine, consultée pour avis, a fixé, en date du 15 juillet 2020 sous la référence 2020-475, la valeur locative annuelle du bail à construction à 92 681 € et celle du bail emphytéotique à 216 500 € ; eu égard à l'intérêt général du projet destinée à valoriser l'image de l'apprentissage et à l'expérimentation d'un site pilote d'expérimentation et de recherche, le montant des loyers de chacun desdits baux est fixé à 100 € par an pour chacun ; La modicité des loyers pratiqués est identique à celle fixée dans le contrat précédent et dans ce cadre permet, d'une part, le maintien de conditions financières précédemment existantes dans le cadre de la relation qui unit la collectivité aux compagnons du devoir depuis 1949 et d'autre part, permet d'atteindre un équilibre de l'opération et de maintenir la présence de l'association ouvrière des compagnons du devoir sur le territoire de la collectivité. Ce dernier engagement a été pris dans la convention partenariale dans le cadre des contrats départementaux relative au « Projet de développement des Compagnons du Devoir et du Tour de France en Alsace » ;
- les servitudes inhérentes au projet entre les 2 tènements, objet des nouveaux baux (notamment servitudes de vues, de passage, de réseaux et de passage piétons, cycles et véhicules entre les deux fonds), sans indemnité de part et d'autre, seront précisées et constituées lors de la signature desdits baux réitérant les promesses ;
- à l'issue du bail à construction, la Collectivité européenne d'Alsace deviendra propriétaire du nouveau bâtiment ;
- la possibilité à l'échéance du bail à construction au profit de CDC Habitat Social et du bail emphytéotique au profit des Compagnons du Devoir, de poursuivre la relation contractuelle entre la Collectivité européenne d'Alsace et les Compagnons du Devoir par la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique portant tout à la fois sur l'existant et l'extension, contractualisé par un pacte de préférence inscrit dans les baux ;
- les trois actes précités sont affectés des conditions suspensives suivantes :
 - la concomitance des signatures de la résiliation du bail emphytéotique existant sur les parcelles précitées et des deux nouveaux baux,
 - la purge des délibérations de la Collectivité européenne d'Alsace,
 - la compatibilité sanitaire du sol et du sous-sol avec le projet de CDC Habitat Social sans engagement de responsabilité de la Collectivité européenne d'Alsace,
 - l'obtention d'un appel d'offres fructueux,
 - la signature d'une convention de gestion entre CDC Habitat Social et les Compagnons du Devoir et du Tour de France, condition essentielle et substantielle au bail à construction,

- l'obtention du permis de construire définitif (c'est-à-dire purgé de tout recours des tiers, retrait administratif, déféré préfectoral) par CDC habitat Social ;
- après réalisation des conditions suspensives, les parties régulariseront des actes constatant la réalisation des conditions suspensives et le transfert des droits réels au profit des Preneurs.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver la nouvelle assiette pour la conclusion des deux baux, à savoir que le nouveau bail emphytéotique au profit des Compagnons du Devoir et du Tour de France portera sur les parcelles cadastrées sous-section 43 n° 255/73 de 36,50 ares ; n°259/73 de 0,10 are et n°260/73 de 0,50 are et non sur la parcelle cadastrée sous-section 43 n°253/73 ; le bail à construction au profit de CDC Habitat Social portera sur les parcelles cadastrées sous-section 43 n°256/73 de 0,64 are, n°257/73 de 0,04 are et n°258/73 de 6,74 ares et non sur la parcelle cadastrée sous-section 43 n°254/73 ;
- d'approuver la durée desdits baux qui est portée à 42 ans au lieu de 40 ans, à compter de la signature des baux, afin de tenir compte du délai de construction de l'extension ;
- d'approuver le montant des loyers de chacun desdits baux qui est fixé à 100 € par an ;
- d'approuver les servitudes inhérentes au projet entre les 2 tènements objets des nouveaux baux (notamment servitudes de vues, de passage, de réseaux et de passage piétons, cycles et véhicules entre les deux fonds), sans indemnité de part ni d'autre, qui seront précisées et constituées lors de la signature desdits baux réitérant les promesses ;
- d'approuver qu'à l'issue du bail à construction, la Collectivité européenne d'Alsace deviendra propriétaire du nouveau bâtiment ;
- d'approuver la possibilité qu'à l'échéance du bail à construction au profit de CDC Habitat Social et du bail emphytéotique au profit des Compagnons du Devoir, de poursuivre la relation contractuelle entre la Collectivité européenne d'Alsace et les Compagnons du Devoir par la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique portant tout à la fois sur l'existant et l'extension, contractualisé par un pacte de préférence inscrit dans les baux ;
- d'approuver que les trois actes précités sont affectés des conditions suspensives suivantes :
 - la concomitance des signatures de la résiliation du bail emphytéotique existant sur les parcelles précitées et des deux nouveaux baux,
 - la purge des délibérations de la Collectivité européenne d'Alsace,
 - la compatibilité sanitaire du sol et du sous-sol avec le projet de CDC Habitat Social sans engagement de responsabilité de la Collectivité européenne d'Alsace,
 - l'obtention d'un appel d'offres fructueux,
 - la signature d'une convention de gestion entre CDC Habitat Social et les Compagnons du Devoir et du Tour de France, condition essentielle et substantielle au bail à construction,

- l'obtention du permis de construire définitif (c'est-à-dire purgé de tout recours des tiers, retrait administratif, déféré préfectoral) par CDC habitat Social ;
- d'approuver qu'après réalisation des conditions suspensives, les parties régulariseront des actes constatant la réalisation des conditions suspensives et le transfert des droits réels au profit des preneurs ;
- d'approuver les termes des promesses de bail à construction au profit de CDC Habitat Social et de bail emphytéotique au profit des Compagnons du Devoir et du Tour de France ;
- de m'autoriser ou mon représentant, à signer les actes notariés et tous les actes afférents à ces contrats.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY