

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 15 novembre 2021

N° CP-2021-10-6-2

6^{ème} Commission

Commission Patrimoine et rayonnement alsacien

Service instructeur

Service consulté

MAISON DE L'ALSACE A PARIS - DEFINITION DU PILOTAGE DU DOSSIER SUR LES ASPECTS CONTENTIEUX ET PRE-CONTENTIEUX

Résumé : La Collectivité européenne d'Alsace est propriétaire d'un immeuble situé au 39, avenue des Champs Elysées dans le 8^e arrondissement de Paris, dénommé Maison de l'Alsace. Cet immeuble, propriété historique des deux anciens Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, a fait l'objet d'une vaste opération de restructuration entre 2012 et 2016.

Ce chantier a accusé un retard de 150 semaines, qui a généré plusieurs contentieux ou pré-contentieux, toujours en cours.

L'objet du présent rapport est de définir le nouveau pilotage politique du volet contentieux et pré-contentieux de ce dossier, à la suite des élections départementales de juin dernier.

I. Contexte de la restructuration de la Maison de l'Alsace à Paris

- *Origine de propriété et activités initiales abritées par l'immeuble*

Les Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin étaient les propriétaires indivis de l'immeuble situé au 39, avenue des Champs Elysées à Paris, et ce, depuis 1969.

L'immeuble abritait, jusqu'à sa restructuration, deux fonctions distinctes : un restaurant-brasserie « l'Alsace », exploité par une société privée, le Groupe Frères Blancs, locataire des murs, et la Maison de l'Alsace proprement dite, administrée par une société d'économie mixte (la Société Fermière de la Maison de l'Alsace à Paris aujourd'hui liquidée), dont la mission principale était à l'origine, outre la gestion de l'ensemble immobilier et une vocation d'ambassadeur du territoire alsacien, l'accueil et la mise en réseau des entreprises ayant un ancrage alsacien.

- *Etendue de la restructuration opérée*

En 2005-2006, il a été décidé d'engager une réhabilitation lourde de l'immeuble, comprenant une mise aux normes complète - tant de la partie restaurant que des bureaux - et une restructuration de l'organisation intérieure.

Cette opération a été soumise, tout au long de son déroulement, à des contraintes particulièrement fortes : délai de mise à disposition des espaces de la brasserie limité à 5 mois suite à un accord conclu avec l'exploitant, environnement très sévèrement réglementé sur les Champs-Élysées pour la réalisation des travaux, nombreuses difficultés administratives et techniques à traiter, etc...

Ainsi, de l'immeuble initial, seules les façades haussmanniennes ont été conservées.

Suite à ces travaux, le bâtiment est désormais doté d'un 3ème niveau de sous-sol créé par surcreusement et d'un lieu de prestige au 6ème étage (espace événementiel), le toit ayant été remplacé par une verrière offrant une vue exceptionnelle sur les Champs-Élysées et les toits de Paris.

La Maison de l'Alsace se développe aujourd'hui sur 7 étages et 3 sous-sols, représentant 1 736 m² de surface utile, pour une surface au sol de 247 m² :

- la brasserie occupe une surface de 523 m²,
- le centre d'affaires occupe les niveaux 2 à 5 et l'espace événementiel au 6ème étage, soit 1 012,80 m²
- et les communs représentent 200,50 m² ;
- étant précisé que le 7ème étage correspond à des locaux techniques et une coursive.

Le montant global de l'opération de restructuration est de 20,1 M€ HT.

- *Difficultés rencontrées lors du chantier de travaux*

Les deux Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, auxquels la Collectivité européenne d'Alsace est désormais substituée, étaient les maîtres d'ouvrages des travaux de restructuration de la Maison de l'Alsace. Plus précisément, le Département du Haut-Rhin avait été doté de la qualité de maître d'ouvrage désigné pour le compte du Département du Bas-Rhin.

A ce titre, il a conclu le 24 juin 2008 un marché de maîtrise d'œuvre avec le groupement de maîtrise d'œuvre composé de l'agence DRLW (architecte principal), de la société OTEIS SECHAUD BOSSUYT et d'un architecte d'intérieur (GERMANAZ).

Le 24 septembre 2008, un marché de maîtrise d'ouvrage déléguée a été signé avec la société d'économie mixte de Haute Alsace (SEMHA), devenue la société CITIVIA SEM, qui s'est adjoint l'assistance de deux cotraitants pris en les sociétés SCET et SCO.

Ce maître d'ouvrage délégué a conclu le 2 avril 2012 un marché global de travaux avec un groupement d'entreprises solidaires composé des sociétés Spie Batignolles Ile-de-France (dont le sigle est « Spie SCGPM ») et Spie Batignolles Est.

Cependant, ce chantier, prévu à l'origine pour une durée de 19 mois au total, a connu un retard très important de près de 150 semaines.

L'opération de restructuration a en effet été victime de nombreuses difficultés et aléas (mise au point du projet particulièrement laborieuse avec l'exploitant de la brasserie, modalités de gestion du chantier par l'entreprise générale présentant de graves défaillances, découverte d'amiante, débord de fondation de l'immeuble voisin, etc...) qui ont profondément bouleversé son calendrier de réalisation.

II. Pilotage du dossier de la Maison de l'Alsace à Paris sur le volet contentieux et pré-contentieux

Le dossier de la Maison de l'Alsace comprend de multiples enjeux liés aux conséquences du retard considérable qui a affecté l'opération de restructuration entre 2012 et 2016.

En effet, les difficultés rencontrées lors des travaux de restructuration, et en particulier l'important retard accumulé, ont conduit les différents protagonistes concernés à diligenter deux expertises qui ont débouché sur l'ouverture de plusieurs contentieux.

Ces contentieux concernent :

- non seulement des commerçants voisins du chantier de la Maison de l'Alsace, implantés rue Marbeuf, qui estiment avoir subi des préjudices commerciaux du fait des nuisances occasionnées par les travaux de grande ampleur menés sur ce bâtiment,
- mais également l'exploitant du restaurant l'Alsace, situé au sein même de la Maison de l'Alsace, qui sollicite une indemnisation à raison du retard de livraison de la coque de son restaurant,
- ou encore l'entreprise SPIE, qui a formulé diverses réclamations à l'occasion du règlement financier de son marché de travaux.

Ces contentieux et réclamations pourraient durer encore plusieurs années, sauf intervention d'un ou plusieurs accords amiables qui jusqu'à présent, n'ont pas été possibles.

Dans ce cadre, la Collectivité est assistée par le Cabinet d'avocats parisien SARTORIO.

En conséquence, la mise en place d'un pilotage politique du volet contentieux et pré-contentieux de ce dossier apparaît indispensable.

Un Conseiller d'Alsace pourrait ainsi être désigné pour animer et piloter le volet précité du dossier de la Maison de l'Alsace, sous l'égide de la Commission au patrimoine et au rayonnement alsacien.

Ce rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la 6ème Commission (patrimoine et rayonnement alsacien) lors de sa réunion du 7 octobre 2021.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- décider de confier le pilotage politique et la gestion du volet contentieux et pré-contentieux du dossier de la Maison de l'Alsace à Paris à un Conseiller d'Alsace spécialement habilité,
- désigner pour ce faire Monsieur Philippe MEYER,

- préciser que, dans ce cadre, Monsieur Philippe MEYER pourra mener toute discussion et toute négociation qu'il estimera utile, avec l'assistance du Cabinet d'avocats mandaté par la Collectivité,
- préciser que Monsieur Philippe MEYER rendra compte à la Commission permanente ou au Conseil d'Alsace du pilotage précité en fonction de l'avancée du dossier.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY