



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Ancien Hôpital Militaire Lyautey - Strasbourg

Avenant n°2

ENTRE :

L'ÉTABLISSEMENT 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 des délibérations du conseil d'administration en date des 11 mars 2020, 16 mars 2021, 17 mars 2022 et 28 septembre 2022 dont des copies sont ci-jointes (**Annexes 1, 2, 3 et 4**).

Désigné ci-après par « L'EPF d'Alsace » ou « EPFA »

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 13 octobre 2020 dont une copie est ci-jointe (**Annexe 5**) et dûment habilité à l'effet des présentes :

- par délibération du Conseil Municipal du 10 février 2020 dont une copie est ci-jointe (**Annexe 6**)
- par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 14 février 2020 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 7**)
- par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 07 mai 2021 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 8**)
- par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 20 mai 2022 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 9**)
- par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2022 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 10**)

Désignée ci-après par « L'EMS »

ET :

LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE (CEA), collectivité territoriale, dont le siège est à STRASBOURG (67000), Place du Quartier Blanc, identifié sous le numéro SIREN 200 094 332.

Représentée par M. Frédéric BIERRY, Président, demeurant professionnellement à STRASBOURG (67000), Place du Quartier Blanc, et dûment habilité à l'effet des présentes et spécialement autorisé :

- par délibération de la commission permanente de la CeA en date du 10 mai 2021 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 11**)
- par délibération de la commission permanente de la CeA du 16 mai 2022 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 12**)
- par délibération de la commission permanente de la CeA du 14 novembre 2022 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 13**)

Désignée ci-après par « La CeA »

OBJET DE L'AVENANT N°2

Le présent avenant a pour objet :

- La correction du prorata des surfaces de plancher des bâtiments faisant l'objet de l'opération de proto-aménagement, soit 83 % pour la CeA et 17 % pour l'EMS (anciennement, respectivement 86% et 14%), (**Annexe 16**) après l'intégration dans la programme de l'opération du proto-aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF d'Alsace:
 - Du désamiantage, déplombage, démantèlement, transport, gestion et traitement des équipements techniques de la chaufferie (cuves, chaudières et leurs annexes) du bâtiment d'honneur,
 - Du désamiantage, déplombage, curage et traitement des divers éléments et équipements, la démolition de superstructures et infrastructures, purge de fondations, le transport, la gestion et le traitement des déchets de déconstruction, etc., ... du bâtiment 25
- Sont exclus des obligations à la charge de l'EPF d'Alsace :
 - La déconstruction du bâtiment 23, mentionné dans la convention initiale ;
- La mise en œuvre des nouveaux dispositifs en faveur des friches approuvés par le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace en date du 16 mars 2022,
A savoir, principalement :
 - En phase 2 : études et diagnostics pendant le portage EPF par la prise en charge financière maximale de 80% du coût des études et diagnostics menés, avec une aide plafonnée à 500.000€ HT par site quel que soit le nombre d'études à réaliser,
 - En phase 3 : travaux pendant le portage par la prise en charge financière de l'EPF de 60% du coût des travaux réalisés avec une aide plafonnée à 1.000.000€ HT et la prise en charge financière maximale de 60% des coûts de services et prestations intellectuelles associés aux travaux avec une aide plafonnée à 200.000€ HT.

En conséquence, ces nouvelles dispositions de soutien aux friches par l'EPF d'Alsace donnent lieu à la rédaction de nouveaux articles ou à la rédaction d'articles modifiés, intégrant la convention initiale :

Réf. Art. Convention initiale	Intitulé	Réf. Art. Avenant n°1	Intitulé	Réf. Art. Avenant n°2	Intitulé
1 1.1	Objet Désignation	1	Désignation	1	Désignation
		2	Périmètre d'intervention de la CEA		
2 2.1	Modalités de gestion et de cession Pendant le portage (i) – Obligations à la charge de l'EPFA	3 3.1 3.2	Modalités de gestion Obligations à la charge de l'EPFA Obligations à la charge de la CEA		
3 3.2 3.3	Modalités financières Pendant la période de portage foncier A la fin du portage foncier	4 4.2 4.3	Modalités financières Pendant la période de portage foncier A la fin du portage foncier	4 4.1 4.2 4.3	Modalités financières Définition des postes Pendant la période de portage foncier A la fin du portage foncier
5.	Promesse unilatérale d'achat				
6	Election de domicile	5	Election de domicile		
7	Conclusion de l'avenant au contrat				
Annexes		Annexes		Annexes	

La convention de portage initiale signée par l'EPF d'Alsace et l'EMS en date du 8 septembre 2020 est ci-jointe (**Annexe 14**), son avenant n°1 signé en date du le 29 juillet 2021 est ci-joint (**Annexe 15**)

EXPOSÉ

I – Adhésions

L'EMS est membre de l'EPF 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.

Le Département du Bas-Rhin est membre de l'EPF d'Alsace depuis le 15 octobre 2007, conformément à une délibération du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 15 octobre 2007 et à des délibérations du Conseil d'administration et de l'assemblée générale de l'EPF d'Alsace du 15 octobre 2007.

Le Département du Haut-Rhin est membre de l'EPF d'Alsace depuis le 28 décembre 2017, conformément à une délibération du Conseil Départemental du Haut-Rhin du 2 décembre 2016 et à des délibérations du Conseil d'administration et de l'assemblée générale de l'EPF d'Alsace du 13 décembre 2017.

Conformément à la loi n° 2019-816 du 2 août 2019 et plus spécifiquement de son article 10, la CeA est née le 1er janvier 2021 de la fusion des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, auxquels elle se substitue en qualité d'adhérente à l'EPF d'Alsace.

Cette adhésion est entérinée par l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2020 portant modification statutaire des statuts de l'EPF d'Alsace, en inscrivant notamment la CeA comme membre à part entière.

II – Demande d'intervention

Par décision du Comité de Pilotage EMS - EPF d'Alsace du 5 décembre 2019, L'EMS a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné.

III – Programmation de l'opération de reconversion du site portée par l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

L'EMS a pour objectif la reconversion du site de « l'hôpital Lyautey » au travers d'une programmation mixte devant contribuer à la transformation du secteur dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) en prévoyant notamment ce qui suit :

- la création d'une centaine de logements en accession sociale et libre : deux tiers en réhabilitation, ainsi qu'un tiers en logements neufs ;
- l'implantation du nouveau collège du Neuhof « 600 » (4895 m² de SDP et stationnement) porté par la CEA et sous sa maîtrise d'ouvrage, après acquisition de la parcelle mentionnée à l'article 2 de l'avenant N°1 à la convention de portage.
- la réhabilitation du bâtiment d'honneur en vue d'y installer une maison du projet (programmation précise 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'un parvis facilitant l'accès au collège et au bâtiment d'honneur;
- 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 ;

IV – Convention de portage

Afin de mener à bien cette opération, l'EMS et l'EPF d'Alsace ont signé le 8 septembre 2020 une convention initiale de portage foncier, précisant notamment leurs modalités d'acquisition, de gestion, de réalisation des travaux de proto-aménagement et de revente (**Annexe 14**).

V – Intervention de la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

Les conditions financières et juridiques d'acquisition des biens, la nature et l'étendue les travaux de proto-aménagement, mais aussi les modalités de revente des biens à l'issue du portage sont conditionnées à l'implantation du nouveau collège du Neuhof « 600 » par la CeA.

Aussi les parties ont jugé nécessaire la signature du présent avenant à la convention de portage initiale. La convention de portage devient par la présente tripartite.

VI – Signature de l'avenant n°1 à la convention de portage par l'EMS et la CeA

L'EMS, la CeA et l'EPF d'Alsace ont signé le 29 juillet 2021 l'avenant n°1 à la convention initiale de portage foncier, précisant notamment leurs modalités de gestion, de réalisation des travaux de proto-aménagement et de reventes (**Annexe 15**).

VII – Modification du règlement intérieur de l'EPF d'Alsace

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace a approuvé la modification de son Règlement Intérieur en date du 16 mars 2022. Entre autres modifications, le portage de l'ancien hôpital militaire Lyautey de Strasbourg, est directement concerné par le renforcement des soutiens financiers en faveur des friches par l'EPF d'Alsace. Ainsi l'EMS de Strasbourg et la Collectivité européenne d'Alsace profiteront financièrement de ces nouveaux dispositifs lors des reventes du foncier à l'issue des opérations de proto-aménagement.

VIII – Délibération de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace a autorisé la prise en charge par l'EPF d'Alsace dans le cadre du dispositif de soutien en faveur des friches, sous sa maîtrise d'ouvrage, en sa phase 2 (Etudes et diagnostics pendant le portage) et sa phase 3 (Etudes et diagnostics pendant le portage) (**Annexe 3**).

IX – Délibération du conseil l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, par délibération du 20 mai 2022, a sollicité la mise en œuvre du dispositif friches en phase 2 et en phase 3 pour l'ensemble du site de l'ancien hôpital militaire Lyautey actuellement propriété de l'EPF dont les modalités de mise en œuvre figurent dans le règlement intérieur du 16 mars 2022 de l'EPF d'Alsace (**Annexe 9**).

Le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a donné son accord pour la signature du présent avenant aux termes d'une délibération du 16 décembre 2022, qui demeure ci-jointe (**Annexe 10**).

X – Délibération du conseil de la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

La Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace, par délibération du 16 mai 2022, a sollicité la mise en œuvre du dispositif friches en phase 2 et en phase 3 pour l'ensemble du site de l'ancien hôpital militaire Lyautey actuellement propriété de l'EPF dont les modalités de mise en œuvre figurent dans le règlement intérieur du 16 mars 2022 de l'EPF d'Alsace (**Annexe 12**).

La Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace a donné son accord pour la signature du présent avenant aux termes d'une délibération du 14 novembre 2022, ci-jointe (**Annexe 13**).

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'EMS et de la CeA.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Les biens constituent un ancien hôpital militaire composé de 12 bâtiments dont 5 bâtiments à conserver car classés au plan local d'urbanisme et présentant une surface de plancher totale d'environ 16.000 m².

Il s'agit d'un terrain surbâti 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	458	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	00	21	86
IW	462	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	00	07	36
IW	463	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	00	04	81
IW	464	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	00	70	44
IW	466	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	00	74	42
IW	467	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	00	12	97
IW	468	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	00	39	93
Superficie totale					02	31	79

Soit pour la totalité des biens acquis une contenance cadastrale totale de 02 ha 31 a 79 ca. Lesdites parcelles sont matérialisées sur le plan d'arpentage qui figure ci-annexé après mention (**annexe 18**).

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 »

ARTICLE 4 : MODALITÉS FINANCIERES

L'EMS et la CeA s'engagent à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

4.1. Définition des postes – RAPPEL

- **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** : sécurisation du site, défrichage initial, dévoiement et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution, démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets
 - **Des services et prestations intellectuelles** nécessaires à la réalisation desdits travaux : tels qu'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), Etudes, Expertises techniques, financières ou juridiques (en cas de contentieux), diagnostics réglementaires avant travaux, diagnostics écologistes et suivi environnemental, géomètre, Maîtrise d'Œuvre, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP (Dialogue compétitif, Marché de conception-Réalisation,...), frais de publications légales, Pilote de chantier (OPC), Direction de l'Exécution des Travaux (DET), Coordonnateur Sécurité et Protection de la santé (CSPS) Diagnostics réglementaires avant travaux,.....
- **Les frais de gestion** du bien sont composés des impôts, taxes et charges de propriété (assurances, gardiennage, télésurveillance, petit entretien de maintenance du bâti et d'entretien paysager, ...) 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.

4.2. Pendant la période de portage foncier

Note préliminaire :

L'EPF d'Alsace s'engage à distinguer au maximum les coûts de proto-aménagement et les frais gestion par bâtiment et par lot, et cela notamment dans le cadre des marchés de travaux.

Néanmoins dans le cas où ces coûts et frais ne pourront être affectés à un bâtiment ou un lot en particulier, ceux-ci seront répartis entre l'EMS et la CEA au prorata des surfaces concernées par la dépense en question selon les tableaux « Bilan et répartition des surfaces » (Annexe 16) et « Principes de répartition des coûts et des frais » (Annexe 17).

- L'EMS et la CEA s'engagent 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 relatifs à l'acquisition des biens** et calculés comme suit :

Un taux fixe de **1,5% HT*** de la valeur du prix principal d'acquisition, complété des frais d'acquisition, tels que définis à l'article 4.1.;

- L'EMS et la CEA s'engagent 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 relatifs au coût de l'opération de proto-aménagement**, calculés comme suit :

Un taux fixe de **1,5% HT*** de la valeur des coûts du proto-aménagement, tels que définis à l'article 4.1.;

*TVA en sus

4.3. A la fin du portage foncier

Note préliminaire

- *Les principes de répartitions et de prises en charge des coûts de proto-aménagement et des frais de gestion restent identiques à ceux énoncés en note préliminaire de l'article « 4.2. - Pendant la période de portage foncier »*
- *Dans le cadre de l'opération de proto-aménagement, **les aides et subventions** de l'EPF d'Alsace et d'autres organismes tels que la Région, l'ADEME, l'Agence de l'eau, l'Etat, qui auraient pu être attribués à l'EPF d'Alsace, seront répartis au réel des dépenses précédemment calculées dans le cadre du coût du proto-aménagement. Dans le cas où, certains coûts, frais ou aides ne pourraient pas être imputés à l'EMS ou à la CeA, ceux-ci seront répartis au prorata des surfaces de plancher des bâtiments faisant l'objet de l'opération de proto-aménagement, **soit 83 % pour la CEA et 17 % pour l'EMS.***

L'EMS et la CeA s'engagent à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, savoir :

- la valeur du **coût du proto-aménagement** qui lui incombe, tels que définis au paragraphe 4.1 et en note préliminaire au présent article, 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, selon la méthode de répartition précisée en note préliminaire au présent article, par la mise en œuvre du dispositif de l'EPF d'Alsace « Soutien en faveur des friches pendant le portage en Phase 2 – Etudes et diagnostics et Phase 3 - Travaux » (Version Mars 2022), dont les fiches récapitulatives sont demeurées ci-jointe (**Annexe 17**).
- les **frais de gestion et des frais de portage sur le coût de l'opération de proto-aménagement qui lui incombe et 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 remboursements d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité, ...

ARTICLE 7 : CONCLUSION DE L'AVENANT AU 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 DE L'AVENANT AU 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 : Délibération du CA de l'EPF d'Alsace en date du 16 mars 2021
- Annexe 3 : Délibération du CA de l'EPF d'Alsace en date du 17 mars 2022
- Annexe 4 : Délibération du CA de l'EPF d'Alsace en date du 28 septembre 2022
- Annexe 5 : Arrêté portant délégation partielle de fonction de Mme Suzanne BROLLY en date du 13 octobre 2020
- Annexe 6 : Délibération du Conseil Municipal de Strasbourg du 10 février 2020
- Annexe 7 : Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 14 février 2020
- Annexe 8 : Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 07 mai 2021
- Annexe 9 : Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 20 mai 2022
- Annexe 10 : Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2022
- Annexe 11 : Délibération de la Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace du 10 mai 2021
- Annexe 12 : Délibération de la Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace du 16 mai 2022
- Annexe 13 : Délibération de la Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace du 14 novembre 2022
- Annexe 14 : Convention de portage initiale signée en date du 8 septembre 2020
- Annexe 15 : Avenant n°1 à la convention de portage initiale signé le 29 juillet 2021
- Annexe 16 : Bilan et répartition des surfaces
- Annexe 17 : Principes de répartition des coûts et des frais
- Annexe 18 : Plan d'arpentage du bâtiment d'honneur
- Annexe 19 : Fiches de synthèses des dispositifs de soutien aux friches par l'EPF d'Alsace

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires, le.....

M. Benoît GAUGLER,

Mme Suzanne BROLLY,

Directeur de l'EPF d'Alsace

Vice-Présidente de l'EUROMETROPOLE
DE STRASBOURG

M. Frédéric BIERRY

Président de la Collectivité européenne d'Alsace