

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 Mars 2020

ANNEXE 1

DATE DE CONVOCATION :
18 février 2020

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 54
Présents : 18
Pouvoirs : 17
Votants : 35

VOTE :
Pour : 35
Contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n° 2020/021

OBJET : Acquisition sur la commune de STRASBOURG de l'ancien hôpital militaire LYAUTEY pour l'EUROMETROPOLE de Strasbourg

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

13 MARS 2020

La Présidente



Marie-Paule LEHMANN

Le onze mars deux mille vingt à 10h00, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Alsace s'est réuni, à l'Hôtel du Département du Bas-Rhin à Strasbourg, sur convocation de la Présidente, Madame Marie-Paule LEHMANN, par courriel, en date du 18 février 2020.

Présents : Mmes GOEHRY Mireille, LEHMANN Marie-Paule, LEMMEL Marie-Claude, WOLFHUGEL Christiane, MM. BASTIAN Daniel, DISCHINGER Pierre, ISEL Roger, JEHL François, KLEITZ Francis, KOCHER Michel, LITT Claude, MEYER Jean-Paul, SIEGRIST Gabriel, SPECHT Philippe, SPIELMANN Jean-Claude, SUTTER Laurent, WAHL Bertrand, WITH Rémy.

Présents non votants :

Absents ayant donné pouvoir : Mmes FISCHER Marie-Reine, PAGLIARULO Karine, MM ABEL Claude, ADAM Christian, BIHL Pierre, DEPYL Patrick, HAAS Jean-Marie, HABIG Michel, HEITMANN Léon, JANDER Nicolas, LOM Michel, MULLER Dominique, OMEYER Jean-Paul, SENE Marc, SITTER Jean-Louis, WOLF Etienne, ZAEGEL Sébastien.

Excusés : Mmes FASSEL-DOCK- Christine, KLINKERT Brigitte, KOHLER Christel, MUTH Sandra, RAPP Catherine, SCHALLER Marie-Josée, TRAUTMANN Catherine, MM ADAM Jean, AGHA BABEI Syamak, BAUER Marcel, BECKER Gérard, BELTZUNG Christophe, BERTRAND Rémi, BURG André, BURRUS Jean-Marc, CARBIENER Thierry, CREMMEL Joseph, DEBEVE Christian, DELMOND Max, DI STEFANO Pascal, DOUVIER Gérard, DURR Roland, ESCHRICH Emmanuel, FRANTZ André, GEBHARD Claude, GIRAUD Philippe, GSELL Pierre, HERR Michel, HERZOG Jean-Luc, HILBERT Jean-Claude, HILT Patrice, HOME Antoine, JUND Alain, KAES Jean-Philippe, KELLER Jacky, KLEIN Raymond, KLIPFEL Martin, LEININGER Gilbert, LERCH Laurent, METZ Robert, MULLER Jean-Marie, MULLER Lucien, NASS Denis, NETZER Jean-Lucien, PANNECKOECKE Jean-Bernard, PERRIN Pierre, RUEHER André, RUFFIO Bernard, SCHARRENBERGER Christophe, SCHEUER Jean-Louis, SCHNOEBELEN Jean-Marie, SCHWANDER Willy, STICH Grégory, STUTZMANN Gérard, TOUCAS Jean-Pierre, TOUSSAINT Jean-Luc, WALTER Hubert, WEBER André, WENDLINGER Laurent, ZELLER Thomas, ZIMMERMANN Christian.

DATE DE CONVOCATION :

18 février 2020

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 54

Présents : 18

Pouvoirs : 17

Votants : 35

VOTE :

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2020/021

OBJET : Acquisition sur la commune de STRASBOURG de l'ancien hôpital militaire LYAUTEY pour l'EUROMETROPOLE de Strasbourg

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

13 MARS 2020



Marie-Paule LEHMANN

Assistaient également : Mmes Laetitia CINO, Louise GARTNER, Sabrina HERTRICH, Cécile LE MOING, Laurie SQUIBAN, THAUMIAUD Aneth, MM BRENDER Claude, Antoine BRUCKERT, Stéphane DEBEAUPUIS, Fabien DERSÉ, FATON-PONTUS Dominique, GERARD Daniel, Benoît GAUGLER, JUNDT Jean-Jacques, SAUTIVET Thierry, Jean SCHULLER, WINKEL Pierrot, WINSTEIN Emmanuel, ZILLIOX Raymond.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants,

Vu l'avis de France Domaine n° 2019/0565 du 22 mai 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Strasbourg n°22 du 10 février 2020,

Vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg n°11 du 14 février 2020,

- approuvant et autorisant le Président de l'Eurométropole de Strasbourg à signer une convention de portage avec l'EPF d'Alsace,
- autorisant la signature de la convention tripartite consentie à l'Etat, conjointement à l'EPF d'Alsace, pour permettre le maintien de l'hébergement hivernal sur le site jusqu'en juin 2021,
- autorisant à déléguer à l'EPF d'Alsace son droit d'exercer toute procédure d'acquisition amiable ou forcée (droit de priorité),
- autorisant à signer la convention de mise à disposition du bâtiment d'honneur (001),

L'EUROMETROPOLE de STRASBOURG a sollicité l'EPF pour porter et assurer le proto-aménagement de l'ancien hôpital militaire LYAUTEY situé dans le quartier du Neuhof, cadastré section IW n° 457, 458 et 459, d'une surface totale de 231,79 ares, situé 1, rue des Canoniers, à l'angle de l'avenue du Neuhof.

Le bien est composé d'un ensemble de 10 bâtiments principaux, soit environ 16 000 m² de surface de plancher, dont 7 bâtiments que l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG souhaite conserver en vue de les réhabiliter.

Le site est désaffecté depuis les années 2000, mais 5 bâtiments font l'objet d'un arrêté de réquisition préfectoral au titre de l'hébergement d'urgence.

DATE DE CONVOCATION :

18 février 2020

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 54

Présents : 18

Pouvoirs : 17

Votants : 35

VOTE :

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2020/021

OBJET : Acquisition sur la commune de STRASBOURG de l'ancien hôpital militaire LYAUTEY pour l'EUROMETROPOLE de Strasbourg

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

13 MARS 2020

La Présidente



Marie-Paule LEHMANN

Le projet de reconversion du site prévoit :

- la création d'environ 100 logements en accession sociale et libre,
- l'implantation du nouveau collège « Solignac », porté par le Conseil Départemental 67,
- la réalisation d'un équipement public d'environ 1000 m² en réhabilitation de l'ancien bâtiment d'honneur,
- des aménagements publics : voirie, jardins, voie douce dévolue aux cyclistes et piétons.

Cette opération, située à l'entrée du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Neuhof-Meinau, sera intégrée au nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU) en cours de conventionnement avec l'ANRU.

Prix

La MRAI (Mission pour les Réalisations des Actifs Immobiliers), en charge de la revente du bien pour le Ministère de la Défense, a trouvé un accord avec l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG.

En fonction des pollutions révélées et des futurs usages des bâtiments, il est prévu que :

- Le bâtiment 024 sera désamianté, déplombé et déconstruit, son foncier sera dépollué,
- Le sous-sol du bâtiment 005 sera dépollué en sous-œuvre,
- Les terres du futur jardin public (autour du bâtiment d'honneur) feront l'objet d'une substitution de sol.

En raison de ce contexte et des futurs usages, il a été convenu que la cession se fera à la hauteur de l'évaluation des Domaines soit 2 700 000 € déduction faite des frais d'études et des travaux de proto-aménagement, sur présentation des justificatifs, pour un montant plafonné à 1 080 000 € autrement dit « complément de prix ». Ainsi, la vente se réalisera à un prix plancher de 1 620 000 €.

Réquisition – Hébergement d'urgence

Les bâtiments 001 à 005 font l'objet d'une réquisition pour une mise à disposition dans le cadre du plan départemental d'hébergement hivernal jusqu'au 30 avril 2020.

Les bâtiments 001 et 005 le sont uniquement pour les chaudières, présentes en leurs sous-sols et nécessaires au chauffage des bâtiments 002, 003 et 004, hébergeant environ 150 personnes.

DATE DE CONVOCATION :

18 février 2020

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 54

Présents : 18

Pouvoirs : 17

Votants : 35

VOTE :

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2020/021

OBJET : Acquisition sur la commune de STRASBOURG de l'ancien hôpital militaire LYAUTY pour l'EUROMETROPOLE de Strasbourg

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

13 MARS 2020

La Présidente



Marie-Paule LEHMANN

Afin de permettre au service référent de la Préfecture de disposer du temps nécessaire pour trouver un site d'accueil de capacité similaire, un accord a été trouvé entre l'EUROMETROPOLE et la Direction départementale déléguée de la cohésion sociale, visant à prolonger le dispositif actuel jusqu'au 30 juin 2021. Cet accord revêtira la forme d'une convention de prêt à usage tripartite à conclure entre l'EUROMETROPOLE, l'EPF d'Alsace et l'Etat. Aucune redevance, ni aucun loyer ne sera dû par l'occupant.

L'Etat bénéficiaire prendra à sa charge la sécurisation et l'entretien courant des biens et installations prêtés par délégation à l'Association Antenne, gestionnaire du site.

Mise à disposition des biens

Dans la poursuite de la démarche d'urbanisme transitoire engagée par la collectivité, une convention de mise à disposition du bâtiment d'honneur (001) sera établie entre l'EPF et l'EUROMETROPOLE concomitamment à l'acquisition pour faciliter l'aménagement d'un espace de concertation sur le projet de renouvellement urbain et la réalisation de travaux conservatoires, visant à limiter la détérioration du bien.

Durée du portage :

Sous réserve de la fin de l'occupation du site par le dispositif d'hébergement d'urgence, prévue à ce jour au 31 juin 2021, le projet de reconversion du site envisagé prévoit deux phases d'aménagement :

- Une première phase devant aboutir à la cession du foncier support du nouveau collège en 2022, pour permettre une ouverture de l'équipement en septembre 2024 ;
- Une seconde phase permettant la finalisation des travaux de voirie et la cession des bâtiments à réhabiliter pour création de logements en accession entre 2023 et 2025.

Eu égard à ces éléments, il est prévu une convention de portage des biens entre l'EUROMETROPOLE et l'EPF pour une durée de cinq ans avec remboursement à terme.

DATE DE CONVOCATION :

18 février 2020

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 54

Présents : 18

Pouvoirs : 17

Votants : 35

VOTE :

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2020/021

OBJET : Acquisition sur la commune de STRASBOURG de l'ancien hôpital militaire LYAUTEY pour l'EUROMETROPOLE de Strasbourg

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

13 MARS 2020

La Présidente



Marie-Paule LEHMANN

Mode et procédure d'acquisition et arrêt du prix de vente définitif

Pour des problématiques au Ministère de la Défense, notamment en termes de délai, de niveau de négociation et de prise de décision, la MRAI souhaite réaliser cette vente dans le cadre de la mise en œuvre du droit de priorité de l'EUROMETROPOLE.

C'est dans ce contexte qu'il est prévu la signature d'un avant-contrat d'achat sous forme d'un « Engagement d'acquérir » qui sera cosigné par l'EUROMETROPOLE et l'EPF d'ALSACE.

Par ailleurs, les opérations de proto-aménagement ainsi que l'arrêt du complément de prix par arrêt de la décote définitive sur présentation des justificatifs validés de paiement devront intervenir dans un délai de 36 mois à compter de la fin d'occupation du site par le dispositif d'hébergement d'urgence.

Enfin, l'avant-contrat prévoit une inscription d'une restriction au droit de disposer en faveur du vendeur en cas de non réalisation de l'opération de création d'un collège (par transfert du collège « Solignac » par le Conseil Départemental 67).

Les conditions de cession et revente ultérieures des différents lots, dont celui destiné au CD67 pour le projet de collège, seront précisées et confirmées dans le cadre de prochaines conventions d'application.

Il est donc prévu la souscription par l'Eurométropole de Strasbourg d'une convention de portage avec l'EPF d'Alsace en vue de l'acquisition de l'emprise foncière de l'ancien hôpital militaire Lyautey de 231,79 ares à un taux de 1,5 %, sur d'une durée de 5 ans.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de donner un accord financier favorable pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG, des biens cadastrés section IW parcelles n° 457, 458 et 459, au prix plancher de 1.620.000 €. A défaut de la justification des dépenses de frais de diagnostics et de travaux de proto-aménagement pour un montant minimum de 1.080.000 €, un complément de prix devra être payé,



DATE DE CONVOCATION :

18 février 2020

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 54

Présents : 18

Pouvoirs : 17

Votants : 35

VOTE :

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2020/021

OBJET : Acquisition sur la commune de STRASBOURG de l'ancien hôpital militaire LYAUTEY pour l'EUROMETROPOLE de Strasbourg

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

13 MARS 2020

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

- d'autoriser l'exercice du droit de priorité,
- de conclure les conventions liées à l'urbanisme transitoire,
- d'autoriser le Directeur à signer les conventions de portage et de mise à disposition des biens, voire la signature de baux,
- d'autoriser le Directeur à signer l'engagement à acquérir, la convention de prêt à usage dans le cadre de l'hébergement d'urgence avec l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG et la Préfecture,
- d'autoriser le Directeur à signer toute pièce et tout acte résultant de la présente délibération.

ANNEXE 11

Extrait des délibérations

de la Commission permanente

N° CP-2021-5-11-2

Séance du lundi 10 mai 2021

PORTAGE DE PROJET PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE À STRASBOUR

Présidence de : M. BIERRY Frédéric

PRESENTS :

ADRIAN Daniel, ALFANO Alfonsa, BAUER Marcel, BERTRAND Rémi, BEY Françoise, BIHL Pierre, BOHN Patricia, BURGER Etienne, CAHN Mathieu, CARBIENER Thierry, COUCHOT Alain, DEBES Vincent, DELATTRE Cécile, DELMOND Max, DIETRICH Martine, DILIGENT Danielle, DOLLINGER Isabelle, ELKOUBY Eric, ESCHLIMANN Michèle, FERRARI Pascal, FISCHER Bernard, GRAEF-ECKERT Catherine, GRAPPE Alain, GROFF Bernadette, HEINTZ Paul, HEMEDINGER Yves, HOERLE Jean-Louis, HOMMEL Denis, JANDER Nicolas, JEANPERT Chantal, JURDANT-PFEIFFER Pascale, KALTENBACH-ERNST Nathalie, KEMPF Suzanne, KLINKERT Brigitte, KOCHERT Stéphanie, LE TALLEC Yves, LEHMANN Marie-Paule, LUTENBACHER Annick, MARAJO-GUTHMULLER Nathalie, MARTIN Monique, MATT Nicolas, MAURER Jean-Philippe, MEYER Philippe, MILLION Lara, MORITZ Christine, MULLER Betty, MULLER Lucien, MULLER-BRONN Laurence, MUNCK Marc, PAGLIARULO Karine, RAPP Catherine, SCHITTLY Marc, SCHMIDIGER Pascale, SCHULTZ Denis, SENE Marc, STRAUMANN Eric, SUBLON Yves, THOMAS Nicole, TRIMAILLE Philippe, VALLAT Marie-France, WITH Rémy, WOLF Etienne, WOLFHUGEL Christiane, ZAEGEL Sébastien

EXCUSES AVEC PROCURATION :

DREXLER Sabine donne procuration à JANDER Nicolas
ERBS André donne procuration à DOLLINGER Isabelle
GREIGERT Catherine donne procuration à BAUER Marcel
HABIG Michel donne procuration à MULLER Betty
HAGENBACH Vincent donne procuration à JANDER Nicolas
HELDERLE Emilie donne procuration à BIHL Pierre
HOLDERITH Nadine donne procuration à BURGER Etienne
JENN Fatima donne procuration à MUNCK Marc
MEHLEN-VETTER Josiane donne procuration à GROFF Bernadette
OEHLER Serge donne procuration à BEY Françoise
ORLANDI Fabienne donne procuration à M. WITH Rémy
PFERSDORFF Françoise donne procuration à MATT Nicolas
VOGT Pierre donne procuration à VALLAT Marie-France

ABSENTES :

BUFFET Françoise
JUNG Martine

La Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace,

- VU l'article L 3211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux compétences de la Commission permanente,
- VU la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n°CD-2021-1-1-04 du 2 janvier 2021 relative aux délégations de compétences du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace à la Commission permanente,
- VU le règlement budgétaire et financier de la Collectivité européenne d'Alsace,
- VU l'avis de la Commission territoriale de l'Eurométropole Strasbourg du 22 avril 2021,
- VU le rapport du Président de la Collectivité européenne d'Alsace,

APRES EN AVOIR DELIBERE

- Approuve l'avenant visant à intégrer la Collectivité européenne d'Alsace à la convention de portage foncier du 8 septembre 2020 entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA), joint en annexe à la présente délibération,
- Autorise le Président à le signer.

Mme Marie-Paule LEHMANN, en sa qualité de présidente de l'EPFA, ne participe ni au débat ni au vote.

M. Rémi BERTRAND, en sa qualité de vice-président de l'EPFA, ne participe ni au débat ni au vote.

M. Denis HOMMEL, en sa qualité de membre de l'AG de l'EPFA au titre de la Communauté de Communes du Pays Rhénan, ne participe ni au débat ni au vote.

M. Pierre BIHL, en sa qualité de membre de l'AG de l'EPFA au titre de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé, ne participe ni au débat ni au vote.

M. Sébastien ZAEGEL, en sa qualité de membre de l'AG et du CA de l'EPFA au titre de l'Eurométropole de Strasbourg, ne participe ni au débat ni au vote.

Le Président



Frédéric BIERRY

Adopté à l'unanimité



Extrait des délibérations

de la Commission permanente

N° CP-2022-5-11-3

Séance du lundi 16 mai 2022

SOLLICITATION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE POUR LA MISE EN OEUVRE DU NOUVEAU DISPOSITIF " SOUTIEN AUX FRICHES PENDANT LE PORTAGE" SUR LE SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL LYAUTEY A STRASBOUR

Présidence de : M. BIERRY Frédéric

PRESENTS :

BEHA Nicole, BELTZUNG Maxime, BEY Françoise, BIHL Pierre, BUFFA Jean-Claude, CLAUSS Robin, COUCHOT Alain, DEBES Vincent, DELATTRE Cécile, DIETRICH Martine, DILIGENT Danielle, DOLLINGER Isabelle, DREXLER Sabine, DREYFUS Elisabeth, ELMLINGER Carole, ERBS André, ESCHLIMANN Michèle, FREMONT Damien, GRAEF-ECKERT Catherine, GREIGERT Catherine, HAGENBACH Vincent, HECTOR-BUTZ Isabelle, HEINTZ Paul, HELDERLE Emilie, HOERLE Jean-Louis, HOULNE Monique, ISSELE Christelle, JANDER Nicolas, JEANPERT Chantal, JENN Fatima, KALTENBACH-ERNST Nathalie, KAMMERER Joseph, KLEITZ Francis, KLINKERT Brigitte, KOBRYN Florian, KRIEGER Laurent, LEHMANN Marie-Paule, LORENTZ Michel, MARAJO-GUTHMULLER Nathalie, MARTIN Monique, MATT Nicolas, MAURER Jean-Philippe, MEYER Philippe, MILLION Lara, MULLER Lucien, MULLER-BRONN Laurence, MUNCK Marc, PAGLIARULO Karine, PFEIFFER Pascale, RAPP Catherine, REYMANN Anne, RUCH Valérie, SCHELLENBERGER Raphaël, SCHILDKNECHT Jean-Luc, SCHMIDIGER Pascale, SCHULTZ Denis, SENE Marc, STRAUMANN Eric, SUBLON Yves, TENENBAUM Anne, VALLAT Marie-France, VETTER Jean-Philippe, VOGT Victor, WOLFHUGEL Christiane, ZAEGEL Sébastien, ZELLER Fabienne

EXCUSES AVEC PROCURATION :

ADRIAN Daniel donne procuration à BEHA Nicole
BOHN Patricia donne procuration à MUNCK Marc
LARONZE Fleur donne procuration à FREMONT Damien
LUTENBACHER Annick donne procuration à SCHELLENBERGER Raphaël
OEHLER Serge donne procuration BEY Françoise
QUINTALLET Ludivine donne procuration à KOBRYN Florian
SITZENSTUHL Charles donne procuration à GREIGERT Catherine
VOGT Pierre donne procuration à VALLAT Marie-France
WOLF Etienne donne procuration à WOLFHUGEL Christiane

ABSENTS :

FUCHS Bruno
HEMEDINGER Yves
KOCHERT Stéphanie
ZELLER Thomas

La Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace,

- VU l'article L 3211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux compétences de la Commission permanente,
- VU la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n°CD-2021-6-0-4 du 1er juillet 2021 relative aux délégations de compétences du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace à la Commission permanente,
- VU le règlement budgétaire et financier de la Collectivité européenne d'Alsace,
- VU l'avis de la Commission Territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg du 3 mai 2022,
- VU l'avenant n° 1 à la convention de portage foncier relatif à l'ancien hôpital militaire Lyautey à Strasbourg, signé le 29 juillet 2021,
- VU le rapport du Président de la Collectivité européenne d'Alsace,

APRES EN AVOIR DELIBERE

- Sollicite, dans le respect de la répartition des coûts entre l'Eurométropole de Strasbourg et la Collectivité européenne d'Alsace précisée par l'avenant n° 1 de la convention de portage signé le 29 juillet 2021 et joint en annexe de la présente délibération, la mise en œuvre par l'EPF d'Alsace de ses dispositifs d'intervention tels que définis dans le règlement intérieur de l'EPF dans sa version du 16 mars 2022, à savoir, le dispositif de « droit commun » et les dispositifs spécifiques de soutien à la reconversion de friches (Version - Mars 2022), en sa phase 2 « Etudes et diagnostics pendant le portage foncier » et sa phase 3 « Travaux et prestations associées pendant le portage par l'EPF d'Alsace ».

Lara MILLION, Victor VOGT et Marie-Paule LEHMANN, en leur qualité de membres de l'EPFA, ne participent ni au débat ni au vote.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY

Adopté à l'unanimité



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 m² de SDP et stationnement) ;
- la réalisation d'un équipement de 1000 m² 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) Chevènement, 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'Eurometropole 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 m².

Il s'agit d'un terrain sur-bâti situé au 1, rue des Canonniers 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
Superficie totale					02	31	79

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 m² 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 des dites 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'acquies.

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'acquiescer 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 : CESSION 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 *pro rata 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 Canonnières, 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, BENEFCIAIRE 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



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Ancien Hôpital Militaire Lyautey - Strasbourg

Avenant n°1

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 des délibérations du conseil d'administration en date des 11 mars 2020 et 17 mars 2021 dont des copies sont ci-jointes (**Annexes 1 et 2**).

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 3**) et dûment habilité à l'effet des présentes :

- par délibération du Conseil Municipal du 10 février 2020 dont une copie est ci-jointe (**Annexe 4**)
- par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 14 février 2020 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 5**)
- par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 7 mai 2021 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 6**)

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 aux termes d'une délibération de la commission permanente de la CeA en date du 10 mai 2021 dont une copie est également ci-jointe (**Annexe 7**)

Désignée ci-après par « La CeA »

OBJET DE L'AVENANT N°1

Le présent avenant a pour objet :

- Une adaptation des obligations à la charge de l'EPF d'Alsace pendant le portage foncier des biens en suite aux réflexions et études menées par l'EMS, notamment en terme de d'urbanisme provisoire du lot « Bâtiment d'honneur (001) » et à la revente du bâtiment 005 à un opérateur privé,
- L'intégration de la CeA au dispositif de portage foncier du site de l'ancien hôpital militaire Lyautey, initié le 8 septembre 2020 entre l'EPF d'Alsace et l'EMS, compte tenu de l'objectif poursuivi de réaliser un nouveau collège sur une fraction dudit site.

Le dispositif ainsi élargi prévoit notamment :

- une prise en charge par l'EPF d'Alsace des travaux de déconstruction-dépollution (proto-aménagement) pour le compte de la CeA sur le lot qui lui sera cédé ;
- le bénéfice, pour la CeA, d'aides à la reconversion des friches pour le lot collège ;
- la prise en charge par la CeA de la part des frais de proto-aménagement et des frais de gestion, relatifs au lot collège ;

La modification du programme des travaux à la charge de l'EPF d'Alsace, ainsi que les modalités d'intégration au dispositif de portage par la CEA donnent lieu à la rédaction de nouveaux articles ou à la rédaction d'articles modifiés, intégrant la convention initiale :

Réf. article Convention initiale	Intitulé	Réf. article Avenant n°1	Intitulé
1 1.1	Objet 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
5.	Promesse unilatérale d'achat		
6	Election de domicile	5	Election de domicile
7	Conclusion de l'avenant au contrat		
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 12**)

BC
FB

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 du présent avenant.
- 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.

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 – Délibération de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace a donné son accord pour la signature du présent avenant aux termes d'une délibération du 17 mars 2021, qui est demeurée ci-jointe (**Annexe 2**).

VII – Délibération du conseil l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a donné son accord pour la signature du présent avenant aux termes d'une délibération du 7 mai 2021, qui est demeurée ci-jointe (**Annexe 6**).

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

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 10 mai 2021, qui est demeurée ci-jointe (**Annexe 7**).

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 7 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 Canonniers 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	465	Avenue du Neuhof	Sol	UD2	01	27	32
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 8**).

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 2 : PERIMETRE D'INTERVENTION DE LA CeA

La CeA intervient aux présentes dans le cadre de l'implantation du nouveau collège du Neuhoef « 600 » sur l'emprise foncière cadastrée Section IW numéros 463 et 464 d'une surface totale de 75,25 ares. (**Annexe 8**)

A ce titre, la CeA sera concernée par l'opération de proto-aménagement sur les bâtiments 022, 023, 024 et 025, ainsi que les surfaces extérieures de la parcelle. (**Annexe 9**)

ARTICLE 3 : MODALITÉS DE GESTION PENDANT LA PERIODE DE PORTAGE

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 :

3.1 - Obligations à la charge de l'EPF d'Alsace

En complément des obligations initialement listées dans la convention,

- L'EPF d'Alsace s'engage, s'agissant des travaux à réaliser sur le site (**Annexe 9**) :
 - au démantèlement de la chaufferie, des cuves en ce compris leur évacuation et leur traitement en filière adaptée du bâtiment 23 ;
 - à l'issue des études de MOE menées sur maîtrise d'ouvrage de l'EPF d'Alsace, l'EMS pourra mettre à la charge de l'EPF d'Alsace, le démantèlement, le transport, la gestion et le traitement des équipements techniques de la chaufferie (cuves, chaudières et leurs annexes) situés dans le bâtiment 001 ;
 - à l'issue des études de l'EPF d'Alsace (Diagnostics environnementaux complémentaires et de la MOE de l'opération de proto-aménagement), la CeA pourra mettre à la charge de l'EPF d'Alsace, le curage et le traitement des divers éléments ou équipements, le désamiantage, la démolition des superstructures, la purge des fondations, le transport, la gestion et le traitement des déchets de démolition, etc... du bâtiment 25 ;
- Sont exclues des obligations à la charge de l'EPF d'Alsace :
 - la démolition des 3 extensions datant des années 1970 du bâtiment 005, mentionnée dans la convention initiale ;
 - la mise en compatibilité des sols et des sous-sols avec l'usage projeté du bâtiment 001 et de ses extérieurs (Lot « Bâtiment d'honneur »)
- 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'EMS et à la CeA, le montant de ces travaux constituant une partie du prix de revente à l'EMS, la CeA et tout autre opérateur désigné par l'EMS.

- 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'EMS (Direction de territoire Neuuhof-Meinau et Service de la politique Foncière) et de la CeA (Direction de l'Immobilier et des Moyens Généraux - Service Grands Projets Neufs - NORD). L'EMS et la CEA disposeront d'un délai de réponse de DIX (10) jours ouvrables, au-delà de ce délai, et en l'absence de toute réponse de l'EMS ou de la CEA, 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 trimestriel. La CeA et l'EMS organiseront conjointement à cette occasion une réunion de présentation de ce suivi trimestriel 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.

3.2 - Obligations à la charge de la Collectivité Européenne d'Alsace

- La CeA 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 :

- La CeA 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, la CEA 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 la CEA 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.
- La CEA 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 la CEA à l'effet de déposer lesdites demandes et autorisations. La délivrance desdites autorisations d'urbanisme sera faite pour le compte de la CEA.

ARTICLE 4 : MODALITES 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, 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, gardiennage, 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 10) et « Principes de répartition des coûts et des frais » (Annexe 11).

- 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 notre 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 86 % pour la CEA et 14 % pour l'EMS.**

La CEA s'engage 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 par les aides et subventions affectées selon la méthode précisée en note préliminaire au présent article.
- les **frais de gestion et des frais de portage sur 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 5 : PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

5.1 Objet de la promesse d'achat

Le présent avenant à la convention vaut promesse unilatérale d'achat par la CeA, du bien objet des présentes situé à STRASBOURG, 1 rue des Canonnières, cadastrées Section IW numéros 463 et 464, lieudit avenue du Neuhof d'une contenance cadastrale totale de 75,25 ares.

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

5.2 Modalités de levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir soit de manière anticipée par rapport à la durée de portage prévue par la convention initiale, sous réserve d'une délibération de la CeA en ce sens, soit 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 la CeA,
- par LRAR adressé au siège de la CeA,

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

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

5.4 Montant de rétrocession

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

- Le prix défini par l'EMS dans le cadre d'une délibération autorisant la vente du bien de façon anticipée, à savoir UN (1) EURO symbolique ;
- Le coût du proto-aménagement correspondant au lot « Collège » et tel que défini dans les présentes.

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.

5.5 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 6 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.

5.6 Résiliation de la promesse d'achat

En raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFCIAIRE de la promesse faite par le représentant de la CeA, 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.

ARTICLE 6 : ELECTION DE DOMICILE

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

- Pour la CeA : Hôtel de la Collectivité européenne d'Alsace, place du Quartier Blanc, 67964 STRASBOURG Cedex 9.

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 17 mars 2021
- Annexe 3 : Arrêté portant délégation partielle de fonction de Mme Suzanne BROLLY en date du 13 octobre 2020
- Annexe 4 : Délibération du Conseil Municipal de Strasbourg du 10 février 2020
- Annexe 5 : Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 14 février 2020
- Annexe 6 : Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 7 mai 2021
- Annexe 7 : Délibération de la Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace du 10 mai 2021
- Annexe 8 : Plan d'arpentage du lot Collège
- Annexe 9 : Plan de repérage des travaux de proto-aménagement à réaliser
- Annexe 10 : Bilan et répartition des surfaces
- Annexe 11 : Principes de répartition des couts et des frais
- Annexe 12 : Convention de portage initiale signée en date du 8 septembre 2020

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires, le... 29/07/2021

M. Benoît GAUGLER,



Directeur de l'EPF d'Alsace

Mme Suzanne BROLLY,



Vice-Présidente de l'EUROMETROPOLE
DE STRASBOURG

M. Frédéric BIERRY



Président de la Collectivité Européenne
d'Alsace

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
STRASBOURG
Le 29/07/2021 Dossier 2021 00041784, référence 6704P61 2021 A 05190
Enregistrement : 0 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro



Ancien hopital militaire LYAUTEY - STRASBOURG

BILAN DES SURFACES - Répartitions

SECTEUR - EMS									
Emprise foncière				156,54 ares		68%			
n° Bât.	Anciens Usages	Dém.	Structure	SHOB	SHON	SDP	SU*		
<i>Rouge : Démol.</i>				<i>*selon MRAI</i>					
1	Bureaux + Hopital		Traditionnel 1910	SS+R+2 (Ouest)	447	417	382	0	
1	Bureaux + Hopital		Extension 1970 ?	SS+R(surélevé)+C (N-S-E)	1 350	1 230	1 135	0	
1	Locaux tech. - Chaufferie				150	150	130	130	
1	Total Bâtiment		Total Bâtiment		1 947	1 797	1 647	1 561	
2	Hopital	X	BA -1960	R+1+ TT	1 334	703	655	543	
3	Hopital		Traditionnel 1910	R+2+C	1 460	1 277	1 173	1 098	
4	Hopital		Traditionnel 1910	SS (part.)+R+1+C	730	670	624	590	
5	Hopital - Bât. Principal		Traditionnel 1910	SS+R+2+C	5 284	4 970	4 676	4 908	
5	Hopital + 3 Extensions		BA -1970 ?	R+1+ TT et R+2	1 068	1 068	961	769	
5	Locaux tech. Chaufferie	X	Traditionnel 1910	Sous-Sol	200	200	180	180	
5	Total Bâtiment		Total Bâtiment		6 552	6 238	5 818	5 857	
27	Usine à oxygène	X	BA 1960	R (sans toiture)	55	55	52	36	
37	Passerelle	X	CM 1992	Couloir fermé	101	50	48	27	
TOTAUX EMS	Total surfaces démolies par l'EPF				1 840	1 158	1 065	916	<i>Moy.</i>
	<i>% surf. Dém.</i>				<i>22%</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>	<i>15%</i>	17%
TOTAUX EMS	Total surfaces portées par l'EPF				12 179	10 790	10 017	9 712	
	<i>% surf. Portées</i>				<i>61%</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>	60%

SECTEUR - CeA									
Emprise foncière				75,25 ares		32%			
n° Bât.	Anciens Usages	Dém.	Structure	SHOB	SHON	SDP	SU*		
<i>Rouge : Démol.</i>				<i>*selon MRAI</i>					
22	Bureaux	X	Traditionnel	SS+R+C	380	285	276	181	
23	Atelier mécanique	X	CM	R + Toiture à 2 pans	800	800	760	770	
24	Hopital - Bât. Principal		Traditionnel 1900	SS+R+2+C	2 630	2 474	2 263	0	
24	Hopital - Liaison avec 25		BA -1970 ?	SS+R+TT et SS+R+2+TT	715	610	549	0	
24	Total Bâtiment	X			3 345	3 084	2 812	2 686	
25	Hopital	X	Traditionnel 1900	SS+R+2+C	2 770	2 607	2 384	2 496	
26	Hopital		Traditionnel 1900	SS+R+C	393	354	328	255	
TOTAUX CeA	Total surfaces démolies par l'EPF				6 495	5 976	5 472	5 363	<i>Moy.</i>
	<i>% surf. Dém.</i>				<i>78%</i>	<i>84%</i>	<i>84%</i>	<i>85%</i>	83%
TOTAUX CeA	Total surfaces portées par l'EPF				7 688	7 130	6 559	6 388	
	<i>% surf. Portées</i>				<i>39%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>	40%

TOTAUX - Ancien hopital militaire LYAUTEY								
Emprise foncière				231,79 ares		100%		
Bâtiments								
TOTAUX	Total surfaces démolies par l'EPF				8 335	7 134	6 537	6 279
	Total surfaces portées par l'EPF				19 867	17 920	16 576	16 100
	<i>% surf.</i>				<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>



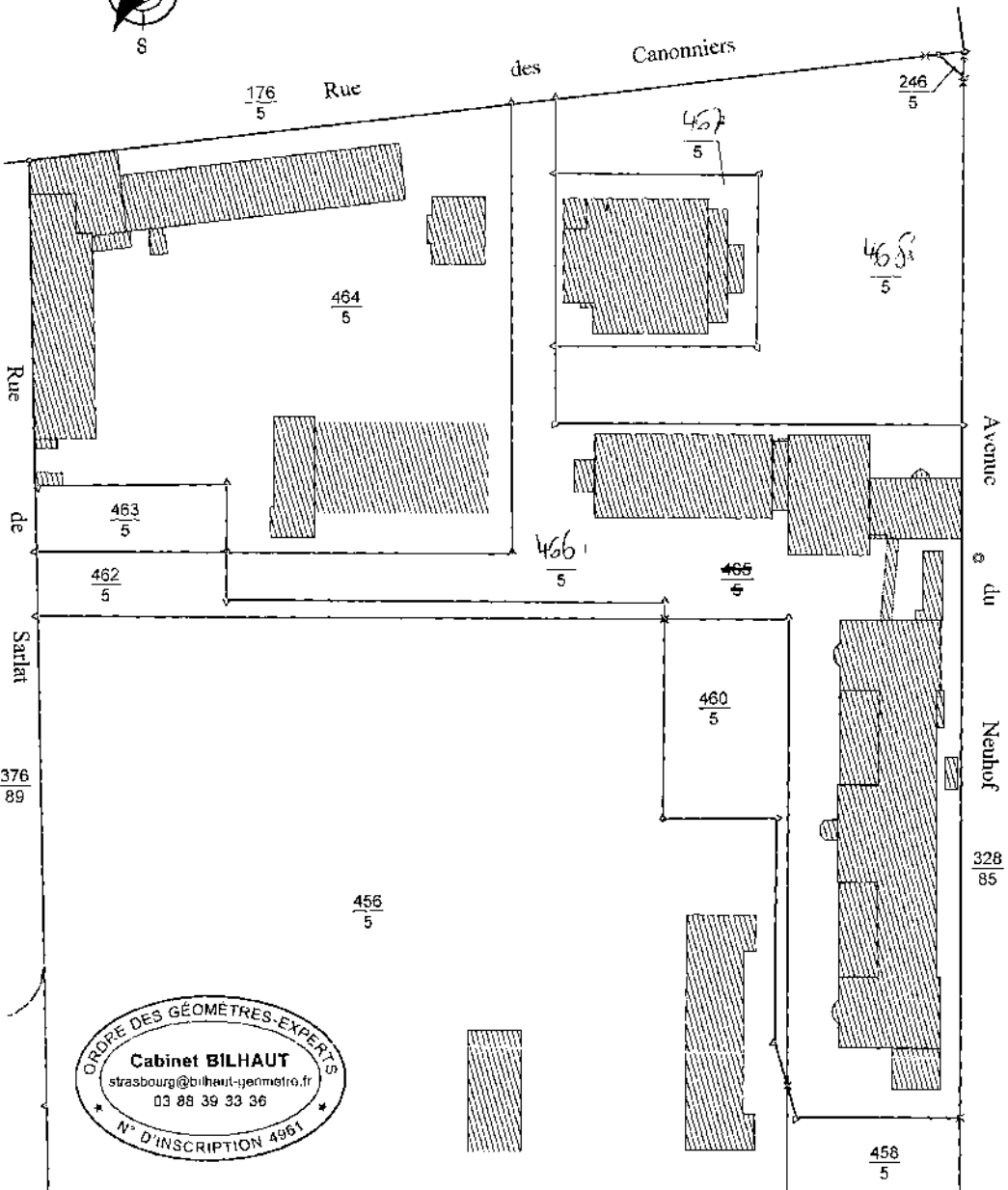
Ancien hopital militaire LYAUTEY - STRASBOURG

PRINCIPES DE REPARTITION DES COUTS ET CHARGES

1 - COUT DE REVENTE A L'ISSUE DE L'OPERATION DE PROTO-AMENAGEMENT			EMS	CeA
<i>(servant aussi de base de calcul des frais de portage : 1,50 %)</i>				
COUT D'ACQUISITION				
Acte de vente			100%	0%
Frais d'acquisition (Notaire)			100%	0%
TOTAL COUTS D'ACQUISITION			100%	0%
COUT DU PROTO-AMENAGEMENT				
ETUDES - DIAGNOSTICS				
Gestion des déchets - PMD	<i>au % des SHON démolies</i>		17%	83%
Amiante / Plomb avant démolition (Cplmt)	<i>par bâtiment Principalement</i>			
Geotechnique	<i>par bâtiment Principalement</i>			
Environnem. préparatoires (Mà) des docs exist.)	<i>par bâtiment Principalement</i>			
Environnem. Opérationnelles	<i>par bâtiment Principalement</i>			
TOTAL DIAGS COMPL.				
ETUDES - PRESTATIONS INTELLECTUELLES				
AMO (Etudes environnementales compl.)	<i>au % des SHON démolies</i>		17%	83%
AMO (Travaux : Démol, Valorisation..)	<i>au % des SHON démolies</i>		17%	83%
AMO (Travaux : Dépollution)	<i>au % des SHON démolies</i>		17%	83%
CSPS	<i>au % des SHON démolies</i>		17%	83%
AMO (Prestations Ecologiques)	<i>au % des assiettes foncières</i>		68%	32%
MOE (Part des études du Marché de C-R)	<i>par bâtiment selon marché</i>			
AUTRES (Géom, Experts, Huissiers, ...)	<i>au % des SHON démolies</i>		17%	83%
TOTAL ETUDES				
SECURITE - PREPARATION DU SITE				
Murages - Fermetures des bâtiments	<i>au % des assiettes foncières</i>		68%	32%
Clôtures de chantier (1ière phase)	<i>au % des assiettes foncières</i>		68%	32%
2ième phase - le long du bâtiment 005	<i>au % des assiettes foncières</i>		68%	32%
Surveillance - Sécurité du site	<i>au % des assiettes foncières</i>		68%	32%
Elagage - Défrichage	<i>au % des assiettes foncières</i>		68%	32%
Dépigeonnage - Désinfection	<i>par bâtiment selon marché</i>			
Enlèvement d'encombrants (y/c amiante)	<i>par bâtiment selon marché</i>			
TOTAL SECURITE				
TRAVAUX				
RESEAUX - CONCESSIONNAIRES				
Mise au norme transfo - Autres réseaux	<i>au % des assiettes foncières</i>		68%	32%
DEPOLUTION				
Démantèlement, évacuation (Chaudières, sous-stati	<i>par bâtiment selon marché</i>			
Terres (Enlèvement - Remblaiement - Traitement)	<i>par bâtiment selon marché</i>			
TRAVAUX				
DEMOLITIONS				
DEPLOMBAGE / DESAMIANTAGE	<i>par bâtiment selon marché</i>			
PREPARATION MATERIAUX pour réemploi	<i>par bâtiment selon marché</i>			
TRAVAUX				
DIVERS (Instal. De chantiers, divers et aléas)	<i>par bâtiment selon marché</i>			
TOTAL TRAVAUX				
PHASE SUIVI ENVIRONNEMENTAL SUR 4 ANS				
Phase surveillance de la qualité des eaux souterraines				
AMO	<i>au % des assiettes foncières</i>		68%	32%
Surveillance semestrielle pendant 4 ans	<i>au % des assiettes foncières</i>		68%	32%
TOTAL SUIVI ENVIRONNEMENTAL				
TOTAL COUT DU PROTO-AMENAGEMENT				
<i>Pour information</i>				
<i>Proportion des types de répartition des coûts du proto-aménagement</i>				
<i>par bâtiment</i>				
<i>au % des SHON démolies</i>				
<i>au % des assiettes foncières</i>				
<i>au % des surfaces portées</i>				
TOTAL - COUT DE REVENTE A L'ISSUE DE L'OPERATION DE PROTO-AMENAGEMENT				
2 - FRAIS DE GESTION (REMBOURSEMENTS) - ANNUELS				
Taxe foncière	<i>au % des surfaces portées</i>		60%	40%
Assurances	<i>au % des surfaces portées</i>		60%	40%
Concessionnaires	<i>au % des surfaces portées</i>		60%	40%
Autres	<i>au % des surfaces portées</i>		60%	40%
TOTAL - FRAIS DE GESTION				
3 - FRAIS DE PORTAGE - ANNUELS				
COUT D'ACQUISITION + Avancement annuel du COUT DU PROTO-AMENAGEMENT				

STRASBOURG NEUHOF

Section IW



Echelle 1/1000

Département
BAS-RHIN
Commune
Strasbourg Neuhoef

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
CADASTRE ET LIVRE FONCIER

Tribunal d'Instance
STRASBOURG

Date de dépôt

ORIGINAL

PROCES-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884 applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE
DU DOCUMENT
M565E

Section: **IW** Numéros: **465/5**

PERSONNE AGREEE POUR ETABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

A Strasbourg le 01 février 2022

Le Géomètre-Expert,



CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

A **MOLSHEIM** le

L'inspecteur,

Sergio CAMACHETTY-ROSELLI
inspecteur
des Finances Publiques

Pôle Topographique
du Bas-Rhin

SOUTIEN AUX FRICHES

PHASE 2 : ÉTUDES & DIAGNOSTICS PENDANT LE PORTAGE

QUEL EST L'OBJECTIF DU DISPOSITIF EN PHASE 2 ?

Cette deuxième phase du dispositif de soutien aux friches se déroule pendant la phase de portage, après l'acquisition du bien et avant son aménagement définitif.

L'objectif du dispositif est de vérifier la compatibilité du projet futur avec l'état actuel du site et d'en avoir une connaissance approfondie pour anticiper le coût des travaux de reconversion et/ou accompagner les travaux de protoaménagement par des études environnementales mais également de vérifier la compatibilité du projet futur envisagé avec l'état du site.

COMMENT CE DISPOSITIF EST-IL MIS EN OEUVRE ?

En phase pré-opérationnelle d'aménagement ou de construction, sous sa maîtrise d'ouvrage, l'EPF d'Alsace prend en charge les études et diagnostics suivant, à hauteur de **80% montant total des études**, avec une aide plafonnée à **500.000 HT€ par site** :

- Études historiques, documentaires, vulnérabilité ;
- Études hydrogéologiques ;
- Études environnementales sur les différents milieux (sols, gaz du sol, eaux souterraines et superficielles, végétaux),
- Études quantitatives des risques sanitaires (EQRS) ;
- Plan de gestion permettant de valider les usages futurs du projet avec l'état des milieux, si nécessaire IEM - Interprétation de l'État des milieux (si impact sur l'extérieur du site) ;
- Bilans massiques et études géostatistiques, bilan coûts/avantages ;
- Plan de conception des travaux (PCT) et essais pilotes de dépollution ;
- Autres prestations environnementales.

Etudes & diagnostics pendant le portage

- Études historiques, documentaires, vulnérabilité ;
- Études hydrogéologiques ;
- Études environnementales sur les différents milieux (sols, gaz du sol, eaux souterraines et superficielles, végétaux) ;
- Études quantitatives des risques sanitaires,
- Plan de gestion permettant de valider les usages futurs du projet avec l'état des milieux, si nécessaire IEM - Interprétation de l'État des milieux (si impact sur l'extérieur du site) ;
- Bilans massiques et études géostatistiques, bilan coûts/avantages,
- Plan de conception des travaux et essais pilotes de dépollution ;
- Autres prestations environnementales.

80% du coût des études & diagnostics menés
500.000 € HT maximum par site

Acquisition

Revente

QUELLES SONT LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ ?

- 1 Le dispositif s'adresse aux communes et EPCI membres de l'EPF d'Alsace ;
- 2 L'EPF n'intervient pas sur une friche déjà propriété de la collectivité ;
- 3 L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des études et des diagnostics ;
- 4 La collectivité a engagé ou est en voie d'engager des études de projets ou de programmation (auquel l'EPF d'Alsace est associé) ;
- 5 Avant tout engagement de l'EPF d'Alsace (signature d'un marché public), un courrier ou mail de sollicitation puis délibération de la collectivité sollicitant la Phase 2 du dispositif friches mis en place par l'EPF d'Alsace ; et acceptant les termes d'une convention financière (pour les conventions de portages en place), et sans convention financière (pour les nouvelles conventions de portage, incluant ces dispositifs). Une ou des délibérations complémentaire(s) pourront être exigées si le montant estimatif de l'étude (ou des études) est dépassé et si l'affermissement des tranches ou la levée d'options est nécessaire.
- 6 Information du Conseil d'Administration de l'EPF ;

SOUTIEN AUX FRICHES

PHASE 3 : TRAVAUX ET PRESTATIONS ASSOCIÉES PENDANT LE PORTAGE

QUEL EST L'OBJECTIF DU DISPOSITIF EN PHASE 3 ?

Cette troisième phase du dispositif de soutien aux friches se met en place pendant la phase de portage, après l'acquisition du bien et avant son aménagement définitif.

L'objectif du dispositif est d'apporter un soutien technique et financier aux collectivités, dans la réalisation de travaux de proto-aménagement et l'ensemble des services et prestations intellectuelles associées (AMO, MOE, PCT, CSPS, ...) que pourraient nécessiter le site avant son aménagement par la collectivité. L'EPF Alsace sous sa Maîtrise d'Ouvrage et dans le respect des règles de la commande publique, pourra faire réaliser les travaux de proto-aménagement (démolition, déconstruction, désamiantage, dépollution) et prestations associées.

COMMENT CE DISPOSITIF EST-IL MIS EN OEUVRE ?

Dispositif pour les services et prestations intellectuelles associés

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière maximale de l'EPF est de **60% du coût des services et prestations intellectuelles associés aux travaux, avec une aide plafonnée à 200.000 € HT par site.**

Les services et prestations intellectuelles sont les suivants :

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO),
- Expertises techniques, financières ou juridiques,
- Géomètre,
- Frais de publications légales,
- Indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP,
- Maîtrise d'œuvre,
- Pilotage des études et du chantier (OPC)
- Direction de l'exécution des travaux (DET),
- Coordonnateur Sécurité et Protection de la santé (CSPS).

Dispositif standard pour les travaux

Sous sa maîtrise d'ouvrage, l'EPF d'Alsace prend en charge les travaux à hauteur maximum de **60% montant total des travaux**, avec une aide plafonnée à **1.000.000 HT € par site** :

- Travaux préparatoires, tels que le défrichage initial, le dévoiement et la consignation des réseaux, l'évacuation et le désencombrement des déchets,
- Démolition, déconstruction,
- Désamiantage et déplombage,
- Dépollution,
- Remise à plat du terrain, végétalisation,
- Mesures compensatoires éventuelles (pendant le portage).

Dispositif exceptionnel pour les travaux

A titre exceptionnel, après délibération motivée du Conseil d'Administration, la prise en charge financière pourra être portée à hauteur maximum de **80% du coût des travaux**, avec une aide plafonnée à **2.000.000€ HT** pour les sites :

- A responsable défaillant ;
- Ne pouvant pas bénéficier d'autres co-financements ;
- Et/ou présentant des risques avérés pour la santé et/ou l'environnement ;

Services et prestations intellectuelles associés au travaux pris en charge

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO),
- Expertises techniques, financières ou juridiques,
- Géomètre,
- Frais de publications légales,
- Indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP,
- Maîtrise d'œuvre,
- Pilotage des études et du chantier (OPC)
- Direction de l'exécution des travaux (DET),
- Coordonnateur Sécurité et Protection de la santé (CSPS).

60% des services et prestations intellectuelles associés au travaux
200.000 € HT par site

Acquisition

Revente

Travaux pendant le portage

- Travaux préparatoires, tels que le défrichage initial, le dévoiement et la consignation des réseaux, l'évacuation et le désencombrement des déchets,
- Démolition, déconstruction ;
- Désamiantage ;
- Dépollution ;
- Remise à plat du terrain, végétalisation ;
- Mesures compensatoires éventuelles ;

60% du coût des travaux réalisés
1.000.000 € HT par site

Acquisition

Revente

QUELLES SONT LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ ?

- 1 Le dispositif s'adresse aux communes et EPCI membres de l'EPF d'Alsace ;
- 2 L'EPF n'intervient pas sur une friche déjà propriété de la collectivité ;
- 3 L'EPF ne se substitue pas aux obligations de remise en état d'un exploitant toujours en place / solvable,
- 4 Le projet de réhabilitation du site est déjà défini (ex : une étude de faisabilité devra être fournie) pour engager la phase travaux de dépollution,
- 5 L'EPF d'Alsace assure la maîtrise d'ouvrage des travaux,
- 6 Avant tout engagement de l'EPF d'Alsace (signature d'un marché public), un courrier ou mail de sollicitation puis délibération de la collectivité sollicitant la 'Phase 3 Travaux' du dispositif friches mis en place par l'EPF d'Alsace et acceptant les termes d'une convention financière (en cas de financements croisés) ; la collectivité pourra être également amenée à délibérer au fur et à mesure de l'avancée des travaux, si le montant estimatif des travaux est dépassé et si l'affermissement des différentes tranches ou la levée d'options s'avèreraient nécessaire.
- 7 Information annuelle du CA pour tous travaux dont le montant est inférieur à 500.000 € HT et délibération du CA de l'EPF d'Alsace au-delà



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 17 MARS 2021**

ANNEXE 2

DATE DE CONVOCATION :

27 février 2021

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 55

Présents : 29

Pouvoirs : 5

Votants : 34

VOTE :

Pour : 34

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2021/023

OBJET : Avenant à la convention de portage sur la commune de STRASBOURG (Ancien hôpital militaire LYAUTEY)

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

01 AVR. 2021

La Présidente



Marie-Paule LEHMANN

Le dix-sept mars deux mille vingt et un à 9h30, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Alsace s'est réuni, à l'Hôtel du Département du Bas-Rhin à Strasbourg et en visioconférence, sur convocation de la Présidente, Madame Marie-Paule LEHMANN, par courriel, en date du 27 février 2021.

Présents (présentiel) : Mmes FISCHER Marie-Reine, LEHMANN Marie-Paule, MM. MACIEJEWSKI Patrick, NETZER Jean-Lucien, SPECHT Philippe, SUTTER Laurent.

Présents (distanciel) : Mmes GOEHRY Mireille, HUCKERT Claudine, LOTZ Suzanne, LUTZ Michèle, MILLION Lara, SCHEIB Esther, SCHMIDIGER Pascale, SCHNEIDER Elisabeth, WOLFHUGEL Christiane, MM. BERTRAND Rémi, BIHL Pierre, BRENDER Claude, CARBIENER Thierry, DISCHINGER Pierre, GAST René, GERARD Daniel, HOMÉ Antoine, ISEL Roger, JANUS Serge, JEHL François, METZ Jean-Marc, MEYER Jean-Paul, MICHEL Patrick, NEUMANN Rémy, SCHAEFFER Serge, SCHALLER Claude, SCHEER Marc, STUTZMANN Gérard, TOUCAS Jean-Pierre, WAHL Bertrand, WALTER Hubert.

Absents ayant donné pouvoir : Mme DAMBACH Danielle (MACIEJEWSKI Patrick), MM GROSSKOST Alain (LEHMANN Marie-Paule), JORDAN Fabian (NEUMANN Rémy), MULLER Dominique (GERARD Daniel), OMEYER Jean-Paul (SPECHT Philippe).

Présents non votants : MM. SCHEUER Jean-Louis, SIEGRIST Gabriel, SITTER Jean-Louis, SUTTER Christian.

Excusés : Mmes BECKER Marie-Odile, BROLLY Suzanne, JUNG Colette, KOHLER Christel, LECKLER Michèle, PAGLIARULO Karine, RAPP Catherine, SENGLER Véronique, MM AGHABABEI Syamak, BACH Guy, BATT Guy, BAUER Marcel, BÉHÉ Jean-Marie, BELLONI Thierry, BIEHLER Jean, BLANCK Michel, BRESCHBUHL Philippe, BURG André, BURRUS Jean-Marc, CLAUSS Robin, DEBEVE Christian, DELMOND Max, DI STEFANO Pascal, EICHWALD Claude, ENGER Pierre-Paul, ESCHRICH Emmanuel, HABIG Michel, HERR Michel, JACQUEY Guy, JANDER Nicolas, JULLY Jean-Claude, KLEITZ Francis, LAAS Francis, LENGENFELDER Daniel, LERCH Laurent, LOM Michel, MANDRY Jean-Claude, MULLER Lucien, OEHLER Serge, OTT Jean-Marie, PFENDLER Pierre, ROUX Olivier, SAUTIVET Thierry, SCHAEFFER Jean-Michel, SCHILDKNECHT Jean-Luc, SCHLATTER Jean-Claude, SÉNÉ Marc, SOMMERHALTER Pascal, STICH Grégory, TURRI Pascal, WEISS Damien, WENDLINGER Laurent, WOLF Etienne, ZIMMERMANN Christian.

DATE DE CONVOCATION :
27 février 2021

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 55
Présents : 29
Pouvoirs : 5
Votants : 34

VOTE :
Pour : 34
Contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n° 2021/023

OBJET : Avenant à la convention de portage sur la commune de STRASBOURG (Ancien hôpital militaire LYAUTEY)

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

01 AVR. 2021

La Présidente



Marie-Paule LEHMANN

Assistaient également : Mmes GARTNER Louise, HERTRICH Sabrina, LE MOING Cécile, SQUIBAN Laurie, TERZIC Elisabeth, MM BRUCKERT Antoine, DEBEAUPUIS Stéphane, DERSÉ Fabien, FATON-PONTUS Dominique, GAUGLER Benoît, GERLING Dominique, HERZOG Hervé, LUTZ Claude, PINAUD Vanessa, POITEAUX Déborah, WASSONG Dominique.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants,

Vu l'avis de France Domaine n° 2019/0565 rectificatif du 25 juin 2019,

Vu la lettre du 21 décembre 2020 valant avis domanial de prorogation jusqu'au 30 juin 2021 de l'avis du domaine n° 2019/0565 rectificatif du 25 juin 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Strasbourg n°22 du 10 février 2020,

Vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg n°11 du 14 février 2020,

- Approuvant la conclusion d'une convention de portage avec l'EPF d'Alsace et autorisant le Président de l'Eurométropole de Strasbourg à signer celle-ci,
- autorisant la signature de la convention tripartite consentie à l'Etat, conjointement à l'EPF d'Alsace et à l'Eurométropole de Strasbourg, pour permettre le maintien de l'hébergement hivernal sur le site jusqu'en juin 2021,
- autorisant à déléguer à l'EPF d'Alsace son droit d'exercer toute procédure d'acquisition amiable ou forcée (droit de priorité),
- autorisant à signer la convention de mise à disposition du bâtiment d'honneur (001),

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace du 11 mars 2020 autorisant son Directeur à exercer le droit de priorité, signer l'acte de vente, la convention de prêt à usage, ainsi que les conventions de portage et de mise à disposition des biens, voire de baux,

Vu la convention de portage signée par l'EPF d'Alsace et l'Eurométropole de Strasbourg en date du 8 septembre 2020,

Vu le contrat de prêt à usage dans le cadre de l'hébergement d'urgence signé par l'EPF d'Alsace, l'Eurométropole de Strasbourg et la préfecture de Bas-Rhin en date du 17 décembre 2020,

Vu l'arrêté du Directeur de l'EPF d'Alsace en date du 17 décembre 2020 portant exercice du droit de priorité,

DATE DE CONVOCATION :
27 février 2021

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 55
Présents : 29
Pouvoirs : 5
Votants : 34

VOTE :
Pour : 34
Contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n° 2021/023

OBJET : Avenant à la convention de portage sur la commune de STRASBOURG (Ancien hôpital militaire LYAUTEY)

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

01 AVR. 2021



Marie-Paule LEHMANN

Vu l'acte d'acquisition du bien signé en date du 18 février 2021 reçu de Me Valentin SCHOTT, notaire à Strasbourg,

L'EUROMETROPOLE de STRASBOURG a sollicité l'EPF pour acquérir, porter et assurer le proto-aménagement de l'ancien hôpital militaire LYAUTEY situé à Strasbourg, dans le quartier du Neuhof, cadastré section IW n° 458, 462, 463, 464 et 465, d'une surface totale de 231,79 ares, situé 1, rue des Canonniers, à l'angle de l'avenue du Neuhof.

Le bien est composé d'un ensemble de 10 bâtiments principaux et de 2 annexes, présentant environ 16 000 m² de surface utile. L'EUROMETROPOLE de STRASBOURG souhaite conserver 5 bâtiments en vue de les réhabiliter ou les faire réhabiliter.

Le site est désaffecté depuis les années 2000, néanmoins 5 bâtiments ont fait l'objet d'un arrêté de réquisition préfectoral au titre de l'hébergement d'urgence d'octobre 2017 à février 2021.

Le projet de reconversion du site prévoit :

- la création d'une centaine de logements en accession sociale et libre en réhabilitation et construction neuve ;
- l'implantation du nouveau collège du Neuhof « 600 » (4895 m² de SDP et stationnement) porté par la Collectivité Européenne d'Alsace (CeA) et sous sa maîtrise d'ouvrage, après acquisition de la parcelle qui lui est dévolue ;
- Réhabilitation du bâtiment d'honneur, dans le cadre d'une démarche d'urbanisme transitoire ;
- 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 ;

Cette opération, située à l'entrée du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Neuhof-Meinau, est intégrée au nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU) en cours de conventionnement avec l'ANRU.

Le bien a été acquis par l'EPF d'Alsace par acte reçu de Me Valentin SCHOTT en date du 18 février 2021. A cette date, le contrat de prêt à usage (CPAU) signé par l'EPF d'Alsace, l'Eurométropole de Strasbourg et la préfecture de Bas-Rhin en date du 17 décembre 2020 est entré en vigueur, en substitution de l'arrêté de réquisition dans le cadre de l'hébergement d'urgence.

DATE DE CONVOCATION :

27 février 2021

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 55

Présents : 29

Pouvoirs : 5

Votants : 34

VOTE :

Pour : 34

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2021/023

OBJET : Avenant à la convention de portage sur la commune de STRASBOURG (Ancien hôpital militaire LYAUTEY)

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

01 AVR. 2021

La Présidente



Marie-Paule LEHMANN

Compte tenu de l'objectif poursuivi de réaliser un nouveau collège sur l'emprise foncière cadastrée Section IW numéro 463 et 464 d'une surface totale de 75,25 ares nommé lot « collègue » (cf annexe 10, plan de repérage des travaux de proto-aménagement), il s'avère nécessaire d'intégrer la Collectivité Européenne d'Alsace (CeA) au dispositif de portage foncier de l'EPF d'Alsace relatif au site de l'ancien hôpital militaire Lyautey.

Par ailleurs, suite aux réflexions et études menées par l'EMS, une adaptation des obligations à la charge de l'EPF d'Alsace pendant le portage foncier des biens a été introduite, tenant compte de la démarche d'urbanisme transitoire et du planning des travaux à mener par la collectivité au niveau du lot « Bâtiment d'honneur (001) », ainsi que des modalités de revente du bâtiment 005 à un opérateur privé.

La modification du programme des travaux à la charge de l'EPF d'Alsace, ainsi que la nécessaire précision des modalités d'intégration de la CeA au dispositif de portage ont donné lieu à la rédaction d'un projet d'avenant à la convention initiale de portage foncier des biens.

Celui-ci prévoit notamment :

- l'exclusion des obligations à la charge de l'EPF d'Alsace de la démolition des 3 extensions datant des années 1960-70 du bâtiment 005 et de la mise en compatibilité des sols et des sous-sols des espaces extérieurs du lot « Bâtiment d'honneur » ;
- une prise en charge par l'EPFA des travaux de désamiantage-déconstruction-dépollution (proto-aménagement) pour le compte de la CeA sur la parcelle qui lui sera cédée (Lot « Collège ») ;
- le bénéfice, pour la CeA, d'aides financières à la reconversion des friches mobilisables pour le lot collègue ;
- la prise en charge par la CeA de la part des frais de proto-aménagement et des frais de gestion, relatifs au lot « Collège » ;
- les conditions de rachat du lot « collègue » par la CeA auprès de l'EPF d'Alsace.

En conséquence de ce qui précède, les grands principes de fonctionnement et de règlements des comptes proposés dans ce projet d'avenant à la convention initiale de portage foncier sont les suivants :

- La convention devient « tripartite » avec l'intégration de la CeA au dispositif de portage foncier initial,
- Pendant le portage,

DATE DE CONVOCATION :

27 février 2021

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 55

Présents : 29

Pouvoirs : 5

Votants : 34

VOTE :

Pour : 34

Contre : 0

Abstentions : 0

Délibération n° 2021/023

OBJET : Avenant à la convention de portage sur la commune de STRASBOURG (Ancien hôpital militaire LYAUTEY)

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

01 AVR. 2021



Marie-Paule LEHMANN

- les frais de gestion seront refacturés au « réel » si les frais sont manifestement imputables à des biens destinés à l'EMS ou à la CeA. A défaut, ils seront répartis au prorata des surfaces de plancher portées par l'EPF d'Alsace, à savoir 60% pour l'EMS et 40% pour la CeA, accessoirement répartis au prorata des surfaces des emprises foncières portées par l'EPF d'Alsace, à savoir 68% pour l'EMS et 32% pour la CeA,
- Les frais de portage calculés sur le prix principal d'acquisition, complété des frais d'acquisition restent entièrement à la charge de l'EMS,
- Les frais de portage calculés sur les couts du proto-aménagement réalisé en maîtrise d'ouvrage de l'EPF d'Alsace seront facturés « au réel » si ceux-ci sont manifestement imputables à des biens destinés à l'EMS ou à la CeA. A défaut, ils seront répartis au prorata des surfaces de plancher démolies, à savoir, à ce jour, 14% pour l'EMS et 86% pour la CeA, accessoirement répartis au prorata des surfaces des emprises foncières portées par l'EPF d'Alsace, à savoir 68% pour l'EMS et 32% pour la CeA,
- A l'issue du portage,
 - La CeA s'engage à acquérir le lot qui lui est dévolu pour y construire un collège pour une somme symbolique (1 €), ainsi qu'à rembourser à l'EPF d'Alsace le cout du proto-aménagement, déduction faite des aides et subventions (Dispositif friche de l'EF d'Alsace, Région, ADEME, ...) imputables à son lot,
 - Les dispositions de rachat du reliquat des biens par l'EMS restent identiques à la convention initiale, déductions faites des conditions de rachat par la CeA.

Le Conseil d'administration après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- ***d'autoriser le Directeur de l'EPF d'Alsace à signer l'avenant n°1 à la convention de portage foncier qui devient par cette occasion une convention tripartite entre l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG (EMS), la Collectivité Européenne d'Alsace (CeA) et l'EPF d'Alsace,***
- ***d'autoriser le Directeur à signer toute pièce et tout acte résultant de la présente délibération, sous réserve des délibérations favorables des cosignataires.***

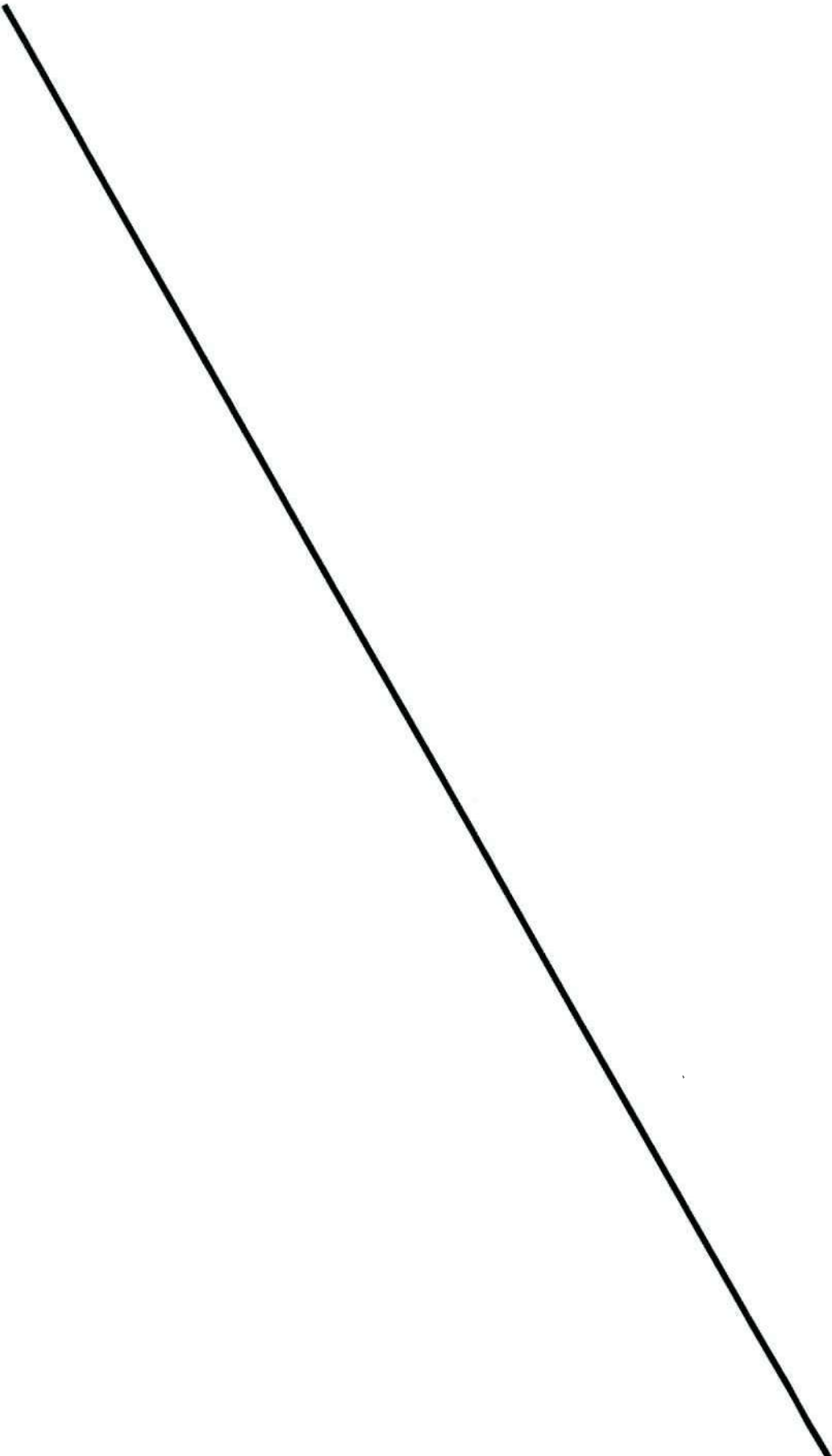
Envoyé en préfecture le 29/03/2021

Reçu en préfecture le 29/03/2021

Affiché le **01 AVR. 2021**



ID : 067-507679033-20210317-2021_023-DE





**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 16 MARS 2022**

ANNEXE 3

DATE DE CONVOCATION :
21 février 2022

SECRETARE DE SEANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 26
Présents : 22
Pouvoirs : 2
Votants : 17

VOTE :
Pour : 18
Contre : 0
Abstentions : 1

Délibération n°
2022/042

OBJET : Etudes et travaux
friches Strasbourg Lyautey

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

24 MARS 2022

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

Le seize mars deux mille vingt-deux à 09h30, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Alsace s'est réuni, à l'Espace Vauban à Strasbourg et en visioconférence, sur convocation de la Présidente, Madame Marie-Paule LEHMANN, par courriel, en date du 21 février 2022.

Présents (présentiel) : Mme LEHMANN Marie-Paule, M STUTZMANN Gérard.

Présents (distanciel) : Mmes ALOIRD Régine, BROLLY Suzanne, HESTIN Noëlle, LUTZ Michèle, LOTZ Suzanne, SCHMIDIGER Pascale (partiellement), SCHNEIDER Elisabeth (partiellement), WOLFHUGEL Christiane, MM. BELTZUNG Maxime, BRENDER Claude (partiellement), FISCHER Bernard, GAST René (partiellement), GIRARDIN Philippe, HOELT René, HOFFSTETTER Eric, ISEL Roger (partiellement), JANUS Serge (partiellement), KLEITZ Francis (partiellement), MEYER Jean-Paul, NETZER Jean-Lucien, NEUMANN Rémy, NORTH Alain, SCHAEFFER Serge, SCHALLER Claude (partiellement), SCHEER Marc, TOUCAS Jean-Pierre, WAHL Bertrand, WALTER Hubert.

Absents ayant donné pouvoir : Mme LUTZ Michèle (à NEUMANN Rémy), M. JEHL François (à LEHMANN Marie-Paule).

Excusés : Mmes FISCHER Marie-Reine, GOEHRY Mireille, JUNG Pauline, KREMER Eliane, LECKLER Michèle, MILLION Lara, MM. BACH Guy, BELLONI Thierry, DISCHINGER Pierre, GERLING Dominique, JEHL François, JORDAN Fabian, LAUFFENBURGER Mathieu, LUTZ Claude, MACIEJEWSKI Patrick, METZ Jean-Marc, MICHEL Patrick, NICOLAS Thierry, ROTOLO Marcello, ROUX Olivier, SCHAAL Stéphane, SCHAEFFER Jean-Michel.

Assistaient également : Mmes GALTIER Etienne, GARTNER Louise, GUILLEMETTE Annick, HERTRICH Sabrina, LANDIER Annabelle, LE MOING Cécile, POITEAUX Débora, RAEDERSDORFF Emmanuelle, SOLARTE Sofia, MM. BRUCKERT Antoine, DEBEAUPUIS Stéphane, DERSÉ Fabien, DUCHENE Christophe, GAUGLER Benoît, GUICHARD Baptiste, OLIGER Kilian, RUDOLF-RESTREPO Sixte.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux,

Vu les statuts de l'EPF d'Alsace du 31 décembre 2020,

Vu le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace du 16 mars 2022,

DATE DE CONVOCATION :

21 février 2022

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 26

Présents : 22

Pouvoirs : 2

Votants : 17

VOTE :

Pour : 18

Contre : 0

Abstentions : 1

**Délibération n°
2022/042****OBJET :** Etudes et travaux
friches Strasbourg Lyautey

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

24 MARS 2022

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

Vu la délibération n° 2022-041 du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace, en date du 16 mars 2022, décidant d'adopter les différents dispositifs d'accompagnement financier que propose l'EPF, notamment en matière de MOA d'études et de travaux sur les friches.

Vu la convention pour portage foncier signée en date du 8 septembre 2020 entre l'EUROMETROPOLE de Strasbourg (EMS) et l'EPF d'Alsace, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ;

Vu l'avenant n°1 de la convention pour portage foncier signée en date du 29 juillet 2021 entre l'EUROMETROPOLE de Strasbourg (EMS), la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) et l'EPF d'Alsace, fixant les modalités d'intervention de l'EPF d'Alsace, complétées des règles de répartition des frais de gestion, de portage et de restitution des biens entre l'EMS et la CeA ;

Vu l'acte d'acquisition des biens par l'EPF d'Alsace en date du 18 février 2021 ;

L'EUROMETROPOLE de STRASBOURG a sollicité l'EPF pour porter et assurer le proto-aménagement de l'ancien hôpital militaire LYAUTEY situé dans le quartier du Neuhof, cadastré section IW n° 458, 462, 463, 464 et 465, d'une surface totale de 231,79 ares, situé 1, rue des Canonniers, à l'angle de l'avenue du Neuhof.

Le bien est composé d'un ensemble de 10 bâtiments principaux, présentant environ 16 000 m² de surface de plancher, dont 7 bâtiments que l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG souhaite conserver en vue de les réhabiliter.

Le site est désaffecté depuis 2008, mais, entre-temps, 5 bâtiments ont fait l'objet d'un hébergement d'urgence jusqu'au 21 mai 2021.

Le projet de reconversion du site prévoit :

- la création d'environ 100 logements en accession sociale et libre,
- l'implantation du nouveau collège « Solignac », porté par la Collectivité européenne d'Alsace,
- la réalisation d'un équipement public d'environ 1000 m² en réhabilitation de l'ancien bâtiment d'honneur,
- des aménagements publics : voirie, jardins, voie douce dévolue aux cyclistes et piétons.

Cette opération, située à l'entrée du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Neuhof-Meinau, sera intégrée au nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU) en cours de conventionnement avec l'ANRU.

DATE DE CONVOCATION :
21 février 2022

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 26
Présents : 22
Pouvoirs : 2
Votants : 17

VOTE :
Pour : 18
Contre : 0
Abstentions : 1

Délibération n°
2022/042

OBJET : Etudes et travaux
friches Strasbourg Lyautey

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

24 MARS 2022

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

Par délibération du Conseil Municipal de Strasbourg en date du 10 février 2020 et de l'EMS en date du 14 février 2020, les 2 collectivités ont sollicité l'EPF d'Alsace afin, principalement, « d'assumer la mission de conduire les actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet ».

Cette mission porte notamment sur tout ou partie des actions suivantes :

- L'acquisition foncière par tous moyens ;
- Le portage foncier et gestion des biens ;
- La participation aux études menées par les collectivités de nature à préciser le niveau de pollution du site et les mesures de gestion à prévoir ;
- Les mesures conservatoires du site (protection et sécurité) ;
- La réalisation de travaux notamment de désamiantage, déconstruction et dépollution.

C'est ainsi que l'EPF d'Alsace a acquis à la demande de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG (EMS) par acte de vente authentique le 18 février 2021, le bien « Ancien hôpital militaire LYAUTEY » sis 1, rue des Canonniers à STRASBOURG - NEUHOF au prix plancher de 1 620 000 €. A défaut de la justification des dépenses de frais de diagnostics et de travaux de proto-aménagement pour un montant minimum de 1 080 000 €, un complément de prix devra être payé.

Afin de mener à bien cette opération, l'EMS et l'EPF d'Alsace avait préalablement signé le 8 septembre 2020 une convention de portage des biens, pour une durée de 5 ans à compter de leur acquisition, précisant notamment leurs modalités d'acquisition, de gestion, de réalisation des travaux de proto-aménagement et de revente.

En date du 29 juillet 2021, un avenant à la convention de portage a été signé afin inclure la CeA à cette démarche globale de conversion du site rendant ainsi cette convention tripartite.

En effet, à l'issue des travaux de proto-aménagement menés par l'EPF d'Alsace, il est prévu la revente directe à la CeA de la parcelle concernée par la réalisation du nouveau collège « Solignac ».

Depuis son acquisition, il s'est avéré nécessaire de procéder à de nombreux diagnostics complémentaires, tant amiante et plomb, que environnementaux et écologiques.

Parallèlement, à la demande des collectivités, une démarche d'économie circulaire a été entreprise afin d'identifier et quantifier les matériaux pouvant faire l'objet d'un réemploi dans les futurs projets de l'EMS et la CeA sur ce même site.

DATE DE CONVOCATION :
21 février 2022

SECRETARE DE SEANCE :
Benoit GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 26
Présents : 22
Pouvoirs : 2
Votants : 17

VOTE :
Pour : 18
Contre : 0
Abstentions : 1

Délibération n°
2022/042

OBJET : Etudes et travaux
friches Strasbourg Lyautey

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

24 MARS 2022

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

Une consultation « Conception – Réalisation » a été lancée le 13 décembre 2021.

Après réception des offres le 31 janvier 2022, suivie d'échanges relatifs à des demandes de précisions, de clarification et de négociation, le marché a été attribué le 15 mars 2022 pour un montant d'environ 1,7 M. € HT.

Une première phase d'études (conception) est prévue sur 3 mois. Elle comprend la mission du dépôt et d'obtention du Permis de Démolir.

En seconde phase les travaux devraient débuter vers Septembre 2022 pour s'achever 8 mois plus tard.

Le Budget approximatif de l'opération se porte à 2,5 M.€ HT.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (moins une abstention) d'autoriser la prise en charge par l'EPF d'Alsace, pour le dossier « Lyautey » à STRASBOURG, dans le cadre du dispositif de soutien en faveur des friches, sous sa maîtrise d'ouvrage, en sa « Phase 2 » à la hauteur de 80 % du coût des études et diagnostics environnementaux éligibles (plafonnés à 500.000 €) et sa « Phase 3 » à hauteur de 60% des travaux (dans la limite de 1.000.000 €) et de 60% des prestations intellectuelles et services associés (dans la limite de 200.000 €), sous réserve de réception d'un courrier de sollicitation, suivi d'une délibération de l'EMS et de la CeA en ce sens.

La Présidente

**ARRETE
PORTANT DELEGATION PARTIELLE
DE FONCTION ET DE SIGNATURE**

ANNEXE 5

La Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg,

- VU l'article L 5211-9 du Code général des collectivités territoriales,
- VU la délibération n° 4 du 15 juillet 2020, relative à l'élection des vice-présidents-es de l'Eurométropole de Strasbourg,
- VU la délibération n° 6 du 15 juillet 2020, relative aux délégations du Conseil à la Présidente,

Arrête

Article 1 :

Madame Suzanne BROLLY, vice-présidente, est déléguée dans mes fonctions en ce qui concerne la politique de l'habitat et la politique foncière et immobilière et en particulier :

- la politique de l'habitat (élaboration et animation du programme local de l'habitat, aides et actions en faveur du logement social et des personnes défavorisées notamment développement, rénovation et entretien du parc de logement social, délégation de l'aide à la pierre),
- le soutien à l'amélioration du parc immobilier privé,
- le soutien financier à l'entretien des espaces extérieurs des grands ensembles d'habitat social,
- le développement des dispositifs de logement intermédiaire,
- le développement et la gestion du dispositif d'hébergement d'urgence à l'intention des personnes et des familles sans domicile,
- la constitution des réserves foncières de la compétence de l'Eurométropole,
- la stratégie foncière et les compétences rattachées, notamment la signature des actes portant exercice des droits de préemption urbains tels que prévus au Code de l'urbanisme (articles L 240-1 à L 240-3), ou autres codes et notamment du droit de préemption du propriétaire indivisaire prévu à l'article L 815-4 du Code civil, ainsi que la signature des actes de renonciation à l'exercice de ces droits,
- les transactions immobilières et les compétences rattachées, notamment la signature des actes authentiques reçus par un notaire, ainsi que les actes sous seing privé,
- la gestion du patrimoine bâti et non bâti métropolitain, y compris les emphytéoses, modification d'affectation ou désaffectation de propriété métropolitaine,
- la présidence des réunions de la commission du patrimoine de l'Eurométropole, à l'exception des séances au cours desquelles sont inscrites à l'ordre du jour des acquisitions ou cessions de l'Eurométropole intéressant la ville de Strasbourg.

./.

Article 2 :

Cette délégation exclut la signature des conventions ou des contrats avec les sociétés, associations ou autres organismes dans lesquels Madame Suzanne BROLLY représente l'Eurométropole de Strasbourg.

Article 3 :

Le présent arrêté annule et remplace celui en date du 10 août 2020

Strasbourg, le 13 OCT. 2020

Transmis en préfecture le : 13 OCT. 2020
Affiché à compter du : 13 OCT. 2020
Certifié exécutoire le : 13 OCT. 2020
(article L 2131-1 et 2 du Code Général
des Collectivités territoriales)

La Présidente
par délégation


Pierre LAPLANE
Directeur général des services



Délibération au Conseil Municipal du lundi 10 février 2020

Secteur Strasbourg-Neuhof : avis préalable Chevènement donné par la Ville à la souscription par l'Eurométropole de Strasbourg d'une convention de portage avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF) en vue de l'acquisition de l'emprise foncière de l'ancien hôpital militaire Lyautey de 231,79 ares.

I. Contexte

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée depuis 2015 avec le Ministère des armées et la Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers (MRAI) dans une démarche d'acquisition et de reconversion de l'emprise foncière de l'ancien hôpital militaire Lyautey.

L'emprise foncière de 231,79 ares est située rue des Canonniers à Strasbourg-Neuhof. Elle est actuellement surbâtie de 10 bâtiments (soit 16.000 m² de bâti) dont 7 bâtiments à conserver car classés exceptionnels ou intéressants au plan local d'urbanisme. Le site est désaffecté de toute fonction hospitalière depuis les années 2000 et constitue depuis une enclave au sein du Neuhof. Plusieurs bâtiments du site font actuellement l'objet d'un arrêté de réquisition préfectoral au titre de l'hébergement d'urgence.

Le projet de reconversion du site, situé à l'entrée du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Neuhof-Meinau à Strasbourg et intégré au nouveau projet de renouvellement urbain en cours de conventionnement avec l'ANRU (NPNRU), prévoit une programmation mixte particulièrement ambitieuse devant contribuer à la transformation de l'ensemble du secteur :

- création de 100 logements en accession sociale et libre, avec 65 à 70 logements en réhabilitation et 30 à 35 logements neufs ;
- implantation du nouveau collège « Solignac », porté par le Conseil départemental du Bas-Rhin autour d'un programme pédagogique innovant et tourné vers les sciences ;
- la réalisation d'un équipement de 1000 m² en réhabilitation du bâtiment d'honneur, dans le cadre d'une démarche d'urbanisme transitoire ;
- création d'espaces publics : réalisation d'une voie nouvelle, d'un jardin public et d'une voie douce facilitant l'accès au collège.

Ce projet de reconversion bénéficie du soutien de l'ensemble des institutions publiques concernées avec qui il a été partagé - Préfecture, Agence nationale pour la rénovation urbaine, Conseil départemental du Bas-rhin - et pourra être engagé après la cession de l'ensemble du site par le Ministère de la Défense.

Dans le cadre de l'évaluation du bien, une série de diagnostics ont été réalisés par l'Eurométropole et partagés avec le vendeur et le service du Domaine, pour permettre de confirmer la présence de pollution dans les bâtiments et dans les sols et en déduire la compatibilité du site avec le projet de reconversion envisagé.

Il en ressort la nécessité de réaliser des travaux de dépollution des sols au droit des bâtiments 024 et 005, ainsi que la nécessité de traiter les terres du futur jardin public à l'angle de l'avenue du Neuhof et de la rue des Canonniers.

Un accord a été trouvé avec la MRAI pour permettre la prise en compte du transfert de charge vers la collectivité, par l'application d'une décote sur le prix de cession, confirmée dans le courrier du 13 décembre 2019 joint aux annexes.

II. Souscription par l'Eurométropole de Strasbourg à une convention de portage auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Une convention partenariale a été conclue entre l'Eurométropole et l'EPF d'Alsace, en date du 29 janvier 2019.

L'opportunité d'acquisition et de portage de l'emprise foncière de l'ancien hôpital militaire Lyautey par l'EPF d'Alsace a pu être confirmée après analyse des impacts pour la métropole en comparaison avec une acquisition et un portage en régie.

Il ressort de cette analyse les avantages suivants :

- diminution et report de l'engagement budgétaire relatif à la dépense d'investissement à prévoir pour l'Eurométropole et la ville de Strasbourg pour permettre l'acquisition du foncier support du futur domaine public et du bâtiment d'honneur ;
- possibilité de mobilisation du dispositif de soutien en faveur des friches voté par le Conseil d'Administration de l'EPF en date du 21 décembre 2018 pour la période 2019-2023, dans les conditions précisées dans la décision ci-annexée ;
- sécurisation du site assurée dans le cadre de marchés de prestation de services délivrés et suivis par l'EPF, sans sollicitation des services gestionnaires.

Dans ce contexte et dans le respect des objectifs décrits dans la convention partenariale, l'acquisition du site de l'ancien hôpital militaire Lyautey a été identifiée comme pouvant faire l'objet d'un portage externalisé via l'opérateur foncier.

Objet de la convention

La convention de portage vise à définir les engagements pris par l'EPF et la métropole en vue de la réalisation du projet défini ci-dessus et à préciser les modalités d'intervention de l'EPF.

L'Eurométropole confie à l'EPF la mission de conduire les actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet.

Cette mission portera notamment sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisition foncière par tous moyens ;
- portage foncier et gestion des biens ;
- participation aux études menées par la Collectivité de nature à préciser le niveau de pollution du site et les mesures de gestion à prévoir;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires.

Les futures cessions à réaliser pour permettre le projet de reconversion feront l'objet de délibérations ultérieures par la collectivité et le conseil d'administration de l'EPF.

Périmètre d'intervention de l'EPF

Le bien objet de la convention de portage à conclure avec l'EPF est cadastré comme suit :

Lieudit Avenue du Neuhof

Section IW n° 457 d'une contenance cadastrale de 12,17 ares,

Section IW n° 458 d'une contenance cadastrale de 21,86 ares,

Section IW n° 459 d'une contenance cadastrale de 197,76 ares,

Soit une contenance cadastrale pour l'ensemble de l'emprise foncière de 231,79 ares

Gestion des biens acquis

La gestion de l'ensemble immobilier acquis sera portée par l'EPF, sauf à prévoir un conventionnement particulier. La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (sans que cette liste ne soit exhaustive) sur :

- La gestion courante du bien, notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture du site, traitement des situations d'occupations illicites ;
- Si l'état des biens à conserver l'exige, l'EPF, en tant que propriétaire, procédera aux travaux de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil afin de préserver les biens
- Le paiement des impôts et charges de toutes natures dus au titre de la propriété.

Occupation des biens

Les bâtiments sont actuellement libres de toute occupation à l'exception des bâtiments 002, 003, 004 qui font l'objet d'une réquisition pour mise à disposition dans le cadre du plan départemental d'hébergement hivernal jusqu'au 30 avril 2020.

Afin de permettre au service référent de la Préfecture de disposer du temps nécessaire pour trouver un site d'accueil de capacité similaire, un accord a été trouvé entre l'Eurométropole et la Direction départementale déléguée de la cohésion sociale, visant à prolonger le dispositif actuel jusqu'au 30 juin 2021. Cet accord revêtira la forme d'une convention de prêt à usage tripartite à conclure entre l'Eurométropole, l'EPF d'Alsace et l'Etat. Aucune redevance, ni aucun loyer ne sera dû par l'occupant.

L'Etat bénéficiaire prendra à sa charge la sécurisation et l'entretien courant des biens et installations prêtés par délégation à l'Association Antenne, gestionnaire du site. Dans la poursuite de la démarche d'urbanisme transitoire engagée par la collectivité, une convention de mise à disposition du bâtiment d'honneur (001) sera établie entre l'EPF et l'Eurométropole concomitamment à l'acquisition pour faciliter l'aménagement d'un espace de concertation sur le projet de renouvellement urbain et la réalisation de travaux conservatoires, visant à limiter la détérioration du bien.

Durée du portage :

Le projet de reconversion du site envisagé prévoit deux phases d'aménagement :

- Une première phase devant aboutir à la cession du foncier support du nouveau collègue en 2022, pour permettre une ouverture de l'équipement en septembre 2024 ;
- Une seconde phase permettant la finalisation des travaux de voirie et la cession des bâtiments à réhabiliter pour création de logements en accession entre 2023 et 2025.

Eu égard à ces éléments, il est proposé à l'Eurométropole de souscrire à une convention de portage auprès de l'EPF pour une durée de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition de l'emprise foncière objet des présentes.

Ses effets prendront fin lorsque le bien concerné par la convention aura été cédé par l'EPF et que les comptes financiers auront été apurés.

Une prolongation de la convention initiale pourra faire l'objet d'un avenant qui interviendra sous réserve de l'adoption d'une nouvelle délibération par l'Eurométropole et de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF.

Modalités de l'acquisition par l'EPF

Le service de France Domaine a évalué l'ensemble immobilier situé en zone UB2 du plan local d'urbanisme à 2.700.000€ (hors coûts de démolition, et de dépollution). Cette évaluation tient compte du projet de reconversion proposé par l'Eurométropole et notamment de la destination d'équipement public prévue pour une part importante du site, ainsi que de la vétusté du bâti.

Pour tenir compte de la pollution des sols constatée dans les études pré-opérationnelles, un principe de décote est appliqué à cette valeur pour un montant plafond de 1 080 000€. Eu égard au projet de l'Eurométropole de Strasbourg qui se portera, in fine, acquéreur, et les coûts afférents à l'aménagement, et à la mise en compatibilité sanitaire du site, le vendeur consent la vente moyennant un prix principal de 1 620 000 € en ce non compris les frais d'acte et émoluments du notaire à la charge exclusive de l'acquéreur.

Frais afférents à la souscription de la convention :

Pendant la période de portage foncier, l'Eurométropole remboursera à l'EPF, chaque année :

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,...)

- les frais de portage, calculés selon un taux fixe de 1,5% HT de la valeur du bien en stock (constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des coûts de travaux éventuels)

A la fin du portage foncier, l'Eurométropole s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, à savoir :

- la valeur du stock résiduel (prix principal d'acquisition, frais d'acquisition et coûts de travaux) lors de la cession totale du bien, qu'elle intervienne au terme de la durée de portage ou de manière anticipée,
- les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession.

Conditions particulières à l'acquisition

- Condition tenant à la signature de l'engagement d'acquérir

S'agissant d'un bien immobilier appartenant à l'ETAT (Ministère des Armées), et dans la mesure où l'Eurométropole se porte in fine acquéreur, celle-ci doit autoriser son représentant à signer un engagement d'acquérir. Sur la base dudit engagement la Direction des patrimoines, de la mémoire et des archives pourra justifier la procédure de déclassement et d'inutilité en vue de la cession du bien.

Outre la description précise du bien acquis, le projet d'engagement d'acquérir fait état de plusieurs obligations relevant de l'acquéreur et conditionnant l'acquisition du bien :

- la réalisation des travaux de dépollution des sols dans un délai maximum de 36 mois à compter de la libération totale des lieux pour permettre la prise en compte de la dépense réalisée et éviter tout complément de prix ;
- la réalisation du nouveau mur d'enceinte de l'Eurocorps dans un délai maximum de 36 mois à compter de la libération totale des lieux ;
- le maintien de la fonction d'hébergement d'urgence jusqu'en juin 2021.
- Signature d'un acte authentique de vente

Enveloppe travaux consentie par la MRAI

Le prix d'acquisition par l'EPF a été fixé entre les parties compte-tenu des démarches et opérations (travaux de dépollution, ...) qui seront réalisés par l'acquéreur dans le cadre de la reconversion du site Lyautey.

En conséquence, en sus du prix ci-dessus convenu, l'acquéreur sera redevable envers le vendeur, dans l'hypothèse où le coût des susdites démarches et opérations (tableau récapitulatif ci-joint) serait inférieurs à 1 080 000 € d'un complément de prix.

Ledit complément de prix correspondra à la différence entre le prix d'acquisition et le coût définitif des susdites démarches et opérations.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Le Conseil
vu l'arrêté préfectoral n° 2018-771 portant extension du périmètre
d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace du 27 décembre 2018
vu l'avis de France Domaine n° 2019/0565 du 22 mai 2019
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
donne un avis favorable à*

1/ la conclusion entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'Etablissement Public Foncier d'Alsace d'une convention de portage qui aura pour objet l'acquisition et le portage des biens immobiliers cadastrés comme suit :

Lieudit Avenue du Neuhof

Section IW n° 457 d'une contenance cadastrale de 12,17 ares

Section IW n° 458 d'une contenance cadastrale de 21,86 ares

Section IW n° 459 d'une contenance cadastrale de 197,76 ares

Soit une emprise foncière d'une contenance cadastrale totale de 231,79 ares

Consistant en une emprise sur-bâtie de 10 bâtiments (soit 16.000m² de bâti environ) dont 7 sont classés comme intéressants ou exceptionnels au plan local d'urbanisme.

2/ l'objet de la convention qui visera à définir les engagements pris par l'EPF et la métropole en vue de la réalisation du projet et à préciser les modalités d'intervention de l'EPF et notamment :

- acquisition foncière par tous moyens ;*
- portage foncier et gestion des biens ;*
- participation aux études menées par la Collectivité ;*
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;*

3/ la prise en gestion par l'EPF d'Alsace, au titre de la convention, du bien acquis et notamment (sans que cette liste ne soit exhaustive) :

- La gestion courante du bien, notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture du site, traitement des situations d'occupations illicites ;*
- Si l'état des biens à conserver l'exige, l'EPF, en tant que propriétaire, procédera aux travaux de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil afin de préserver les biens*
- Le paiement des impôts et charges de toutes natures dus au titre de la propriété.*

4/ la conclusion de cette convention pour une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition de l'emprise foncière objet des présentes.

Une prolongation de la convention initiale pourra faire l'objet d'un avenant qui interviendra sous réserve de l'adoption d'une nouvelle délibération par l'Eurométropole et de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF.

5/ le montant d'acquisition de l'ensemble immobilier par l'EPF au prix plancher de 1.620.000 euros, et la prise en charge par la MRAI de 1.080.000€ au titre des démarches et opérations (travaux de dépollution, ...) qui seront réalisés dans le cadre de la reconversion du site et que l'acquéreur ou son ayant droit devra justifier auprès de la MRAI.

A défaut un complément de prix pourra être perçu. Il correspondra à la différence entre le montant de la prise en charge par la MRAI et le montant des travaux réellement effectués et dûment justifiés.

6/ les frais afférents à la souscription de la convention tel que définis ci-après :

Pendant la période de portage foncier, l'Eurométropole remboursera à l'EPF, chaque année, 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,...)

Durant le portage l'Eurométropole s'engagera également à régler à l'EPF, chaque année, les frais de portage, calculés comme suit : un taux fixe de 1,5% HT de la valeur du bien en stock (constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des coûts de travaux éventuels)

A la fin du portage foncier, l'Eurométropole s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, savoir :

- la valeur du stock résiduel (prix principal d'acquisition, frais d'acquisition et coûts de travaux) lors de la cession totale du bien qu'elle intervienne au terme de la durée de portage ou de manière anticipée.
- les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession.

7/ la conclusion d'une convention tripartite entre la Préfecture, l'EPF et l'Eurométropole de Strasbourg permettant une mise à disposition des bâtiments 002, 003 et 004 de l'emprise foncière considérée, et ce, en lieu et place de l'actuel réquisition pour la mise à disposition dans le cadre du plan départemental d'hébergement hivernal.

Cette convention ne donnera lieu par l'occupant au versement d'aucune redevance ni d'aucun loyer.

8/ la conclusion au profit de l'Eurométropole, une fois l'EPF devenu propriétaire, d'une convention de mise à disposition à titre gratuit du bâtiment d'honneur (001).

**Adopté le 10 février 2020
par le Conseil Municipal de la Ville de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 13 février 2020**

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 14 février 2020

Secteur Strasbourg-Neuhof : souscription par l'Eurométropole de Strasbourg d'une convention de portage avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF) en vue de l'acquisition de l'emprise foncière de l'ancien hôpital militaire Lyautey de 231,79 ares.

I. Contexte

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée depuis 2015 avec le Ministère des armées et la Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers (MRAI) dans une démarche d'acquisition et de reconversion de l'emprise foncière de l'ancien hôpital militaire Lyautey.

L'emprise foncière de 231,79 ares est située rue des Canonnières à Strasbourg-Neuhof. Elle est actuellement surbâtie de 10 bâtiments (soit 16.000 m² de bâti) dont 7 bâtiments à conserver car classés exceptionnels ou intéressants au plan local d'urbanisme. Le site est désaffecté de toute fonction hospitalière depuis les années 2000 et constitue depuis une enclave au sein du Neuhof. Plusieurs bâtiments du site font actuellement l'objet d'un arrêté de réquisition préfectoral au titre de l'hébergement d'urgence.

Le projet de reconversion du site, situé à l'entrée du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Neuhof-Meinau à Strasbourg et intégré au nouveau projet de renouvellement urbain en cours de conventionnement avec l'ANRU (NPNRU), prévoit une programmation mixte particulièrement ambitieuse devant contribuer à la transformation de l'ensemble du secteur :

- création de 100 logements en accession sociale et libre, avec 65 à 70 logements en réhabilitation et 30 à 35 logements neufs ;
- implantation du nouveau collège « Solignac », porté par le Conseil départemental du Bas-Rhin autour d'un programme pédagogique innovant et tourné vers les sciences ;
- la réalisation d'un équipement de 1000 m² en réhabilitation du bâtiment d'honneur, dans le cadre d'une démarche d'urbanisme transitoire ;
- création d'espaces publics : réalisation d'une voie nouvelle, d'un jardin public et d'une voie douce facilitant l'accès au collège.

Ce projet de reconversion bénéficie du soutien de l'ensemble des institutions publiques concernées avec qui il a été partagé - Préfecture, Agence nationale pour la rénovation

urbaine, Conseil départemental du Bas-Rhin - et pourra être engagé après la cession de l'ensemble du site par le Ministère de la Défense.

Dans le cadre de l'évaluation du bien, une série de diagnostics ont été réalisés par l'Eurométropole et partagés avec le vendeur et le service du Domaine, pour permettre de confirmer la présence de pollution dans les bâtiments et dans les sols et en déduire la compatibilité du site avec le projet de reconversion envisagé.

Il en ressort la nécessité de réaliser des travaux de dépollution des sols au droit des bâtiments 024 et 005, ainsi que la nécessité de traiter les terres du futur jardin public à l'angle de l'avenue du Neuhof et de la rue des Canonniers.

Un accord a été trouvé avec la MRAI pour permettre la prise en compte du transfert de charge vers la collectivité, par l'application d'une décote sur le prix de cession, confirmée dans le courrier du 13 décembre 2019 joint aux annexes.

II. Souscription par l'Eurométropole de Strasbourg à une convention de portage auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Une convention partenariale a été conclue entre l'Eurométropole et l'EPF d'Alsace, en date du 29 janvier 2019.

L'opportunité d'acquisition et de portage de l'emprise foncière de l'ancien hôpital militaire Lyautey par l'EPF d'Alsace a pu être confirmée après analyse des impacts pour la métropole en comparaison avec une acquisition et un portage en régie.

Il ressort de cette analyse les avantages suivants :

- diminution et report de l'engagement budgétaire relatif à la dépense d'investissement à prévoir pour l'Eurométropole et la ville de Strasbourg pour permettre l'acquisition du foncier support du futur domaine public et du bâtiment d'honneur ;
- possibilité de mobilisation du dispositif de soutien en faveur des friches voté par le Conseil d'Administration de l'EPF en date du 21 décembre 2018 pour la période 2019-2023, dans les conditions précisées dans la décision ci-annexée ;
- sécurisation du site assurée dans le cadre de marchés de prestation de services délivrés et suivis par l'EPF, sans sollicitation des services gestionnaires.

Dans ce contexte et dans le respect des objectifs décrits dans la convention partenariale, l'acquisition du site de l'ancien hôpital militaire Lyautey a été identifiée comme pouvant faire l'objet d'un portage externalisé via l'opérateur foncier.

Objet de la convention

La convention de portage vise à définir les engagements pris par l'EPF et la métropole en vue de la réalisation du projet défini ci-dessus et à préciser les modalités d'intervention de l'EPF.

L'Eurométropole confie à l'EPF la mission de conduire les actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet.

Cette mission portera notamment sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisition foncière par tous moyens ;
- portage foncier et gestion des biens ;
- participation aux études menées par la Collectivité de nature à préciser le niveau de pollution du site et les mesures de gestion à prévoir;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires.

Les futures cessions à réaliser pour permettre le projet de reconversion feront l'objet de délibérations ultérieures par la collectivité et le conseil d'administration de l'EPF.

Périmètre d'intervention de l'EPF

Le bien objet de la convention de portage à conclure avec l'EPF est cadastré comme suit :

Lieudit Avenue du Neuhof

Section IW n° 457 d'une contenance cadastrale de 12,17 ares,

Section IW n° 458 d'une contenance cadastrale de 21,86 ares,

Section IW n° 459 d'une contenance cadastrale de 197,76 ares,

Soit une contenance cadastrale pour l'ensemble de l'emprise foncière de 231,79 ares.

Gestion des biens acquis

La gestion de l'ensemble immobilier acquis sera portée par l'EPF, sauf à prévoir un conventionnement particulier. La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (sans que cette liste ne soit exhaustive) sur :

- la gestion courante du bien, notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture du site, traitement des situations d'occupations illicites ;
- si l'état des biens à conserver l'exige, l'EPF, en tant que propriétaire, procédera aux travaux de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil afin de préserver les biens ;
- le paiement des impôts et charges de toutes natures dus au titre de la propriété.

Occupation des biens

Les bâtiments sont actuellement libres de toute occupation à l'exception des bâtiments 002, 003, 004 qui font l'objet d'une réquisition pour mise à disposition dans le cadre du plan départemental d'hébergement hivernal jusqu'au 30 avril 2020.

Afin de permettre au service référent de la Préfecture de disposer du temps nécessaire pour trouver un site d'accueil de capacité similaire, un accord a été trouvé entre l'Eurométropole et la Direction départementale déléguée de la cohésion sociale, visant à prolonger le dispositif actuel jusqu'au 30 juin 2021. Cet accord revêtira la forme d'une convention de prêt à usage tripartite à conclure entre l'Eurométropole, l'EPF d'Alsace et l'Etat. Aucune redevance, ni aucun loyer ne sera dû par l'occupant.

L'Etat bénéficiaire prendra à sa charge la sécurisation et l'entretien courant des biens et installations prêtés par délégation à l'Association Antenne, gestionnaire du site. Dans la poursuite de la démarche d'urbanisme transitoire engagée par la collectivité, une

convention de mise à disposition du bâtiment d'honneur (001) sera établie entre l'EPF et l'Eurométropole concomitamment à l'acquisition pour faciliter l'aménagement d'un espace de concertation sur le projet de renouvellement urbain et la réalisation de travaux conservatoires, visant à limiter la détérioration du bien.

Durée du portage :

Le projet de reconversion du site envisagé prévoit deux phases d'aménagement :

- une première phase devant aboutir à la cession du foncier support du nouveau collège en 2022, pour permettre une ouverture de l'équipement en septembre 2024 ;
- une seconde phase permettant la finalisation des travaux de voirie et la cession des bâtiments à réhabiliter pour création de logements en accession entre 2023 et 2025.

Eu égard à ces éléments, il est proposé à l'Eurométropole de souscrire à une convention de portage auprès de l'EPF pour une durée de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition de l'emprise foncière objet des présentes.

Ses effets prendront fin lorsque le bien concerné par la convention aura été cédé par l'EPF et que les comptes financiers auront été apurés.

Une prolongation de la convention initiale pourra faire l'objet d'un avenant qui interviendra sous réserve de l'adoption d'une nouvelle délibération par l'Eurométropole et de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF.

Modalités de l'acquisition par l'EPF

Le service de France Domaine a évalué l'ensemble immobilier situé en zone UB2 du plan local d'urbanisme à 2 700 000 € (hors coûts de démolition, et de dépollution). Cette évaluation tient compte du projet de reconversion proposé par l'Eurométropole et notamment de la destination d'équipement public prévue pour une part importante du site, ainsi que de la vétusté du bâti.

Pour tenir compte de la pollution des sols constatée dans les études pré-opérationnelles, un principe de décote est appliqué à cette valeur pour un montant plafond de 1 080 000 €. Eu égard au projet de l'Eurométropole de Strasbourg qui se portera, in fine, acquéreur, et les coûts afférents à l'aménagement, et à la mise en compatibilité sanitaire du site, le vendeur consent la vente moyennant un prix principal de 1 620 000 € en ce non compris les frais d'acte et émoluments du notaire à la charge exclusive de l'acquéreur.

Frais afférents à la souscription de la convention :

Pendant la période de portage foncier, l'Eurométropole remboursera à l'EPF, chaque année :

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,...) :

- les frais de portage, calculés selon un taux fixe de 1,5% HT de la valeur du bien en stock (constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des coûts de travaux éventuels).

A la fin du portage foncier, l'Eurométropole s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, à savoir :

- la valeur du stock résiduel (prix principal d'acquisition, frais d'acquisition et coûts de travaux) lors de la cession totale du bien, qu'elle intervienne au terme de la durée de portage ou de manière anticipée,
- les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession.

Conditions particulières à l'acquisition

- Condition tenant à la signature de l'engagement d'acquérir

S'agissant d'un bien immobilier appartenant à l'ETAT (Ministère des Armées), et dans la mesure où l'Eurométropole se porte in fine acquéreur, celle-ci doit autoriser son représentant à signer un engagement d'acquérir. Sur la base dudit engagement la Direction des patrimoines, de la mémoire et des archives pourra justifier la procédure de déclassement et d'inutilité en vue de la cession du bien.

Outre la description précise du bien acquis, le projet d'engagement d'acquérir fait état de plusieurs obligations relevant de l'acquéreur et conditionnant l'acquisition du bien :

- la réalisation des travaux de dépollution des sols dans un délai maximum de 36 mois à compter de la libération totale des lieux pour permettre la prise en compte de la dépense réalisée et éviter tout complément de prix ;
- la réalisation du nouveau mur d'enceinte de l'Eurocorps dans un délai maximum de 36 mois à compter de la libération totale des lieux ;
- le maintien de la fonction d'hébergement d'urgence jusqu'en juin 2021 ;
- signature d'un acte authentique de vente.

Enveloppe travaux consentie par la MRAI

Le prix d'acquisition par l'EPF a été fixé entre les parties compte-tenu des démarches et opérations (travaux de dépollution, ...) qui seront réalisés par l'acquéreur dans le cadre de la reconversion du site Lyautey.

En conséquence, en sus du prix ci-dessus convenu, l'acquéreur sera redevable envers le vendeur, dans l'hypothèse où le coût des susdites démarches et opérations (tableau récapitulatif ci-joint) serait inférieurs à 1 080 000 € d'un complément de prix.

Ledit complément de prix correspondra à la différence entre le prix d'acquisition et le coût définitif des susdites démarches et opérations.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
vu la délibération du Conseil municipal du 10 février 2020
vu l'arrêté préfectoral n° 2018-771 portant extension du périmètre
d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace du 27 décembre 2018
vu l'avis de France Domaine n° 2019/0565 du 22 mai 2019
après en avoir délibéré

approuve

1. *la conclusion entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Alsace d'une convention de portage qui aura pour objet l'acquisition et le portage des biens immobiliers cadastrés comme suit :*

Lieudit Avenue du Neuhof

Section IW n° 457 d'une contenance cadastrale de 12,17 ares ;

Section IW n° 458 d'une contenance cadastrale de 21,86 ares ;

Section IW n° 459 d'une contenance cadastrale de 197,76 ares.

Soit une emprise foncière d'une contenance cadastrale totale de 231,79 ares.

Consistant en une emprise sur-bâtie de 10 bâtiments (soit 16.000m² de bâti environ) dont 7 sont classés comme intéressants ou exceptionnels au plan local d'urbanisme.

2. *l'objet de la convention qui visera à définir les engagements pris par l'EPF et la métropole en vue de la réalisation du projet et à préciser les modalités d'intervention de l'EPF et notamment :*

- acquisition foncière par tous moyens ;*
- portage foncier et gestion des biens ;*
- participation aux études menées par la Collectivité ;*
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires.*

3. *la prise en gestion par l'EPF d'Alsace, au titre de la convention, du bien acquis et notamment (sans que cette liste ne soit exhaustive) :*

- *la gestion courante du bien, notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture du site, traitement des situations d'occupations illicites ;*
- *si l'état des biens à conserver l'exige, l'EPF, en tant que propriétaire, procédera aux travaux de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil afin de préserver les biens ;*
- *le paiement des impôts et charges de toutes natures dus au titre de la propriété.*

4. la conclusion de cette convention pour une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition de l'emprise foncière objet des présentes.

Une prolongation de la convention initiale pourra faire l'objet d'un avenant qui interviendra sous réserve de l'adoption d'une nouvelle délibération par l'Eurométropole et de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF.

5. le montant d'acquisition de l'ensemble immobilier par l'EPF au prix plancher de 1.620.000 €, et la prise en charge par la MRAI de 1.080.000 € au titre des démarches et opérations (travaux de dépollution, ...) qui seront réalisés dans le cadre de la reconversion du site et que l'acquéreur ou son ayant droit devra justifier auprès de la MRAI.

A défaut un complément de prix pourra être perçu. Il correspondra à la différence entre le montant de la prise en charge par la MRAI et le montant des travaux réellement effectués et dûment justifiés.

6. les frais afférents à la souscription de la convention tel que définis ci-après :

Pendant la période de portage foncier, l'Eurométropole remboursera à l'EPF, chaque année, 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,...).

Durant le portage l'Eurométropole s'engagera également à régler à l'EPF, chaque année, les frais de portage, calculés comme suit : un taux fixe de 1,5% HT de la valeur du bien en stock (constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des coûts de travaux éventuels)

A la fin du portage foncier, l'Eurométropole s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, savoir :

- *la valeur du stock résiduel (prix principal d'acquisition, frais d'acquisition et coûts de travaux) lors de la cession totale du bien qu'elle intervienne au terme de la durée de portage ou de manière anticipée ;*

- *les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession.*

- 7. *la conclusion d'une convention tripartite entre la Préfecture, l'EPF et l'Eurométropole de Strasbourg permettant une mise à disposition des bâtiments 002, 003 et 004 de l'emprise foncière considérée, et ce, en lieu et place de l'actuelle réquisition pour la mise à disposition dans le cadre du plan départemental d'hébergement hivernal.*

Cette convention ne donnera lieu par l'occupant au versement d'aucune redevance ni d'aucun loyer.

- 8. *la conclusion au profit de l'Eurométropole, une fois l'EPF devenu propriétaire, d'une convention de mise à disposition à titre gratuit du bâtiment d'honneur (001).*

décide

l'imputation budgétaire de la dépense sur la ligne budgétaire de l'Eurométropole de Strasbourg : fonction 510 – nature 62268 – service AD03A ;

autorise

le Président de l'Eurométropole ou son-sa représentant-e à :

- *signer la convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace pour permettre l'acquisition et le portage sur une durée maximale de 5 ans ;*
- *délivrer une autorisation de signature de l'engagement d'acquérir à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace pour le compte de l'Eurométropole de Strasbourg ;*
- *signer la convention tripartite consentie à l'Etat (et dont l'Etablissement Public Foncier d'Alsace est également signataire) pour permettre le maintien de l'hébergement hivernal sur le site jusqu'en juin 2021 ;*
- *déléguer à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace, et dans le cadre de cette délibération, son droit d'exercer toute procédure d'acquisition amiable ou forcée (droit de priorité) ;*
- *signer la convention de mise à disposition du bâtiment d'honneur (001) par l'EPF.*

<p>Adopté le 14 février 2020 par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg</p>

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 17 février 2020**



**Direction Performance et Affaires Juridiques
Service des assemblées**

CONSEIL DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de membres élus au Conseil 99 dont 99 sont en fonction

10^{ème} séance du 7 mai 2021

sous la présidence de Pia IMBS

Ont assisté à la séance :	92 membres
Etaient absents avec procuration :	7 membre(s)
Etaient absents sans procuration :	0 membre(s)

46^{ème} point de l'ordre du jour :

**Strasbourg-Neuhof - Ancien hôpital militaire Lyautey
Avenant n°1 à la convention de portage du 8 septembre 2020 entre l'Eurométropole de
Strasbourg et l'Etablissement Public Foncier d'Alsace
Intégration de la Collectivité Européenne d'Alsace au dispositif.**

Numéro E-2021-469

Rapporteur : Mme Pia IMBS

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Le Conseil
sur proposition de la Commission plénière
vu l'avis préalable favorable du Conseil municipal du 10 février 2020
après en avoir délibéré*

approuve

1. l'intégration par avenant n°1 à la convention de portage du 8 septembre 2020 de la Collectivité européenne d'Alsace au dispositif de portage initié entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'Etablissement Public Foncier d'Alsace du site de l'ancien hôpital militaire Lyautey, correspondant aux biens immobiliers cadastrés comme suit :

*Lieudit avenue du Neuhof
Section IW n°458 de 21,86 ares
Section IW n°462 de 7,36 ares
Section IW n°463 de 4,81 ares
Section IW n°464 de 70,44 ares
Section IW n°465 de 127,32 ares
Soit un total de 231,79 ares*

- 2. La vente anticipée des parcelles constituant le lot collège par l'Etablissement public foncier d'Alsace à la Collectivité européenne d'Alsace pour une valeur foncière neutralisée à un euro symbolique ;*
- 3. Lors de cette vente, le cout du proto-aménagement du lot collège sera pris en charge par la Collectivité européenne d'Alsace, déduction faite des aides à la reconversion des friches en proportion du volume de travaux réalisés sur ce lot et selon les modalités précisées dans l'avenant à la convention ;*
- 4. Les travaux suivants sont retirés de la mission confiée par l'Eurométropole de Strasbourg à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace :*
 - démolition des trois extensions datant des années 1960-70 du bâtiment 005 ;*
 - traitement des sols des espaces extérieurs du lot « Bâtiment d'honneur » ;*

autorise

la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg ou son-sa représentant-e à signer l'avenant n°1 à la convention de portage foncier conclue le 8 septembre 2020 entre

L'Etablissement Public Foncier d'Alsace et l'Eurométropole de Strasbourg, en vue de l'intégration de la Collectivité européenne d'Alsace au dispositif de portage.

Adopté

Julien ETIENNE
Chef de service



POUR AMPLIATION

Certifié exécutoire


Compte tenu de la :

- **transmission au Préfet le : 17/05/21**
-(Accusé de réception N° 067-246700488-20210507-129925-DE-1-1)
- **de l'affichage le : 14/05/21**

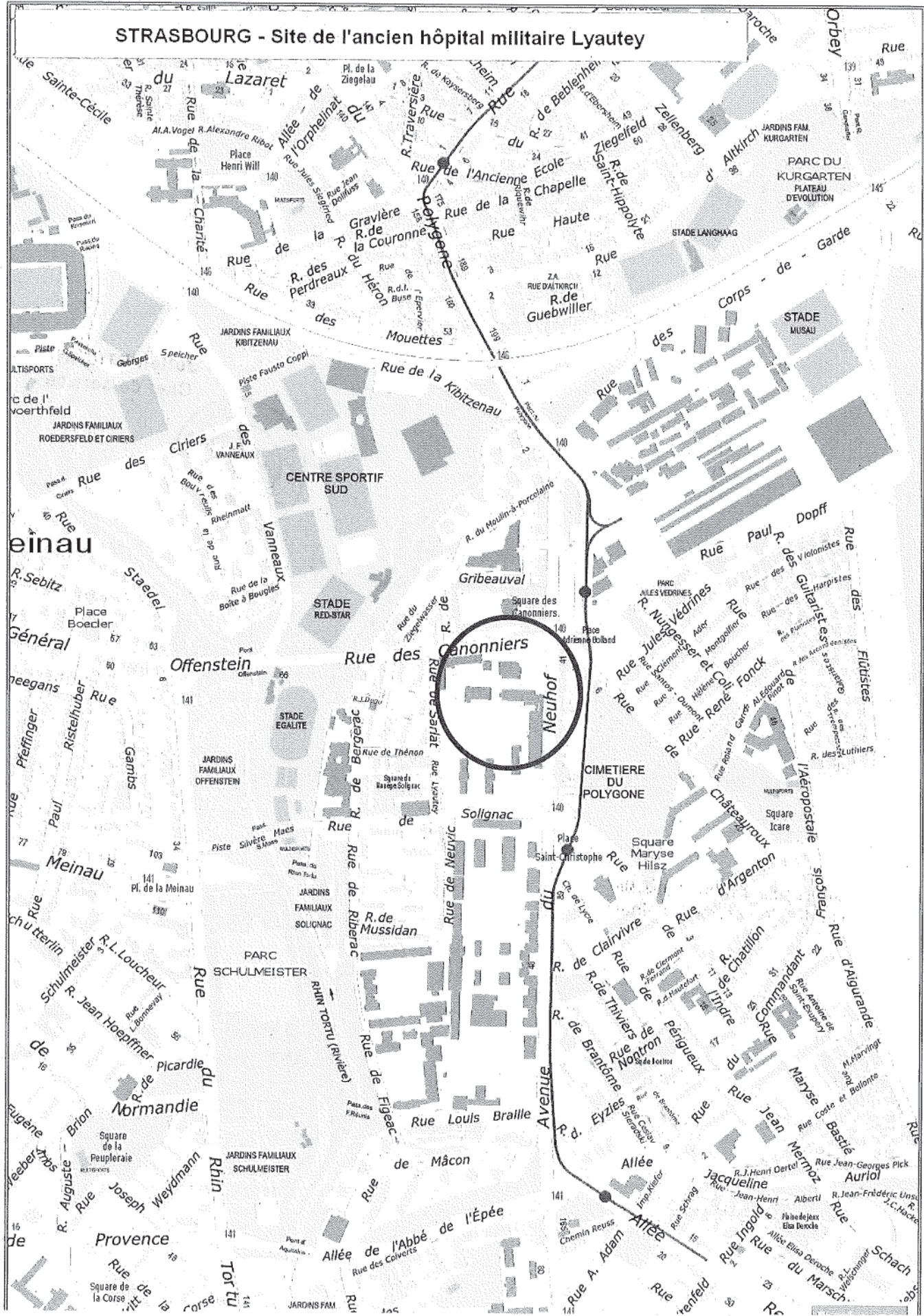
(article L. 2131-1 et 2 du Code général des collectivités territoriales)

Strasbourg, le

La Présidente,
par délégation


Corinne LIMCONTANG-BOUDJEMA
Cheffe de service adjointe

STRASBOURG - Site de l'ancien hôpital militaire Lyautey



Neuhof

Stade Red-Star

Stade Egalite

Cimetiere du Polygone

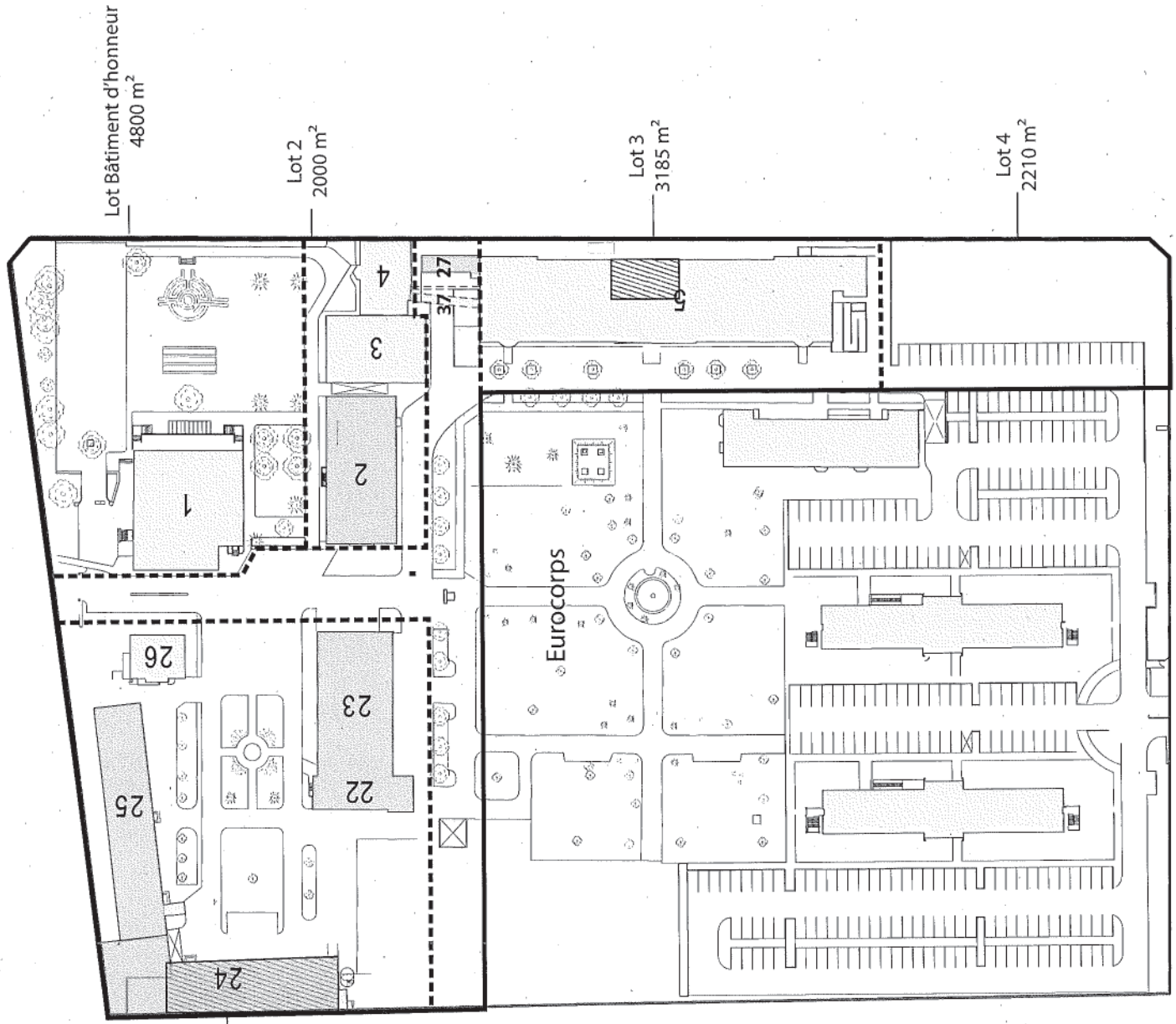
Provence






Allée de l'Abbé de l'Épée

Rue Jacqueline

Rue Jean-Memoire

Rue du Marsch



-  Dépollution des sols
-  bâtiments ou parties de bâtiment à démolir
-  parcelle à acquérir_ 2,3 Ha
-  lots cessibles
-  futur domaine public



Acquisition de l'ancien hôpital militaire Lyautey_ redécoupage foncier et proto-aénagement
février 2021

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 20 mai 2022

Transactions amiables sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Numéro E-2022-552

I. Acquisitions :

I.1 KOLBSHEIM : Acquisition de parcelles aménagées en voirie.

Par arrêté préfectoral du 26 octobre 2016, le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg a été étendu à compter du 1er janvier 2017 en incluant les communes de l'ex-communauté des communes « Les Châteaux », dont faisait partie la commune de Kolbsheim.

Or l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit que :
« *La métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences suivantes :*

(...) création, aménagement et entretien de voirie

(...) parcs et aires de stationnement

(...) création, aménagement et entretien des espaces publics dédiés à tout mode de déplacement urbain ainsi qu'à leurs ouvrages accessoires (...) ».

Un travail foncier approfondi a permis d'établir une liste de parcelles de voiries restées inscrites au Livre Foncier au nom de la commune de Kolbsheim mais relevant de la compétence de l'Eurométropole.

Conformément aux dispositions de l'article L 5217-5 du Code général des collectivités territoriales, il est proposé au Conseil d'approuver l'acquisition des emprises foncières concernées sans paiement de prix.

I.2 OBERHAUSBERGEN : Acquisition d'une parcelle située route de Saverne.

Conformément aux dispositions de l'article L.5217-2-1-b du Code général des collectivités territoriales (CGCT) l'Eurométropole de Strasbourg exerce de plein droit en lieu et places de communes-membres, les compétences relatives aux aménagements de parcs et aires de stationnement sur le territoire de ces communes.

Un programme d'aménagement des parcs et aires de stationnement sur diverses communes du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé par une délibération de la commission permanente du bureau du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 14 février 2020.

Aussi, pour permettre la réalisation de cet aménagement, la commune d'Oberhausbergen va s'engager par le biais d'une convention, à financer 50% du coût total toutes taxes comprises de cette opération réalisée par l'Eurométropole de Strasbourg, via un fonds de concours sera mis en place sur le fondement de l'article L.5215-26 du CGCT. Cette participation, sans laquelle l'opération ne pourra pas être réalisée, permettra notamment d'acquérir le foncier nécessaire à l'opération, de démolir les éventuels bâtiments en place et de réaliser l'aménagement du parking.

Afin de pouvoir réaliser les travaux d'aménagement d'un parking sur la commune d'Oberhausbergen, l'Eurométropole de Strasbourg doit au préalable se rendre propriétaire de la parcelle concernée par le projet.

Dans ce cadre, la SCI Oberhausbergen route de Saverne et l'Eurométropole de Strasbourg ont trouvé un accord en vue de la cession de la parcelle cadastrée section 8 numéro 700/97 sise route de Saverne à Oberhausbergen d'une contenance de 2,35 ares située en zone UB4 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette parcelle est entièrement grevée de l'emplacement réservé OBH60 prévu au PLUi au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg en vue de la création d'un parking le long de la route de Saverne.

D'un commun accord entre le vendeur et l'Eurométropole de Strasbourg, le prix global de cession est fixé à 28 850€ soit un prix de 11 000€ l'are.

I.3 Strasbourg – Koenigshoffen : Acquisition de la parcelle située 4 rue du Schnokeloch.

L'Eurométropole de Strasbourg a été saisie par la société ALCYS d'une demande d'acquisition de la parcelle lui appartenant, cadastrée comme suit :

Commune de Strasbourg
Lieudit « Rue du Schokeloch »
Section MT n°156 de 4,52 ares.

Cette parcelle est grevée de l'emplacement réservé « KOE 6 » au profit de l'Eurométropole visant à l'« Aménagement des berges du Mulhbach, avec création d'une liaison piétons-cycles ».

L'acquisition de cette parcelle permettrait à l'Eurométropole de Strasbourg la réalisation de cet emplacement réservé.

Il est proposé d'acquérir cette emprise à l'euro symbolique.

I.4 Strasbourg - Robertsau : Acquisition d'une parcelle sise lieudit « Kempfengarten ».

L'Eurométropole de Strasbourg a été saisi par les conjoints LICHTENTHALER d'une demande d'acquisition de leur parcelle cadastrée comme suit :

Commune de Strasbourg
Lieudit « Kempfengarten »
Section AX n°23 de 13,77 ares

L'acquisition de cette parcelle permettrait à l'Eurométropole de Strasbourg de compléter ses réserves foncières dans un secteur situé en IAUB au Plan local d'urbanisme intercommunal.

Le prix proposé par l'Eurométropole de Strasbourg et accepté par les vendeurs est de 7.500 € l'are, soit un prix d'acquisition total de 103.275 €, pour 13,77 ares.

I.5 Strasbourg - Centre : Acquisition d'une parcelle sise 20a/20b rue des Glacières.

La Société en Nom Collectif FLOCON, filiale de la société STRADIM, a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier 18 rue des Glacières.

L'acquisition réalisée comprend une parcelle cadastrée section 4 n°35 de 1,25 are, inutile au projet du promoteur car constitutive d'une emprise de voirie depuis longue date aménagée comme telle.

Un accord a été trouvé sur une acquisition à l'euro symbolique, permettant l'intégration formelle de ce foncier au domaine public de l'Eurométropole.

I.6 FEGERSHEIM : Acquisition d'une parcelle située 79 rue du Général de Gaulle.

L'Eurométropole de Strasbourg a été sollicitée par [REDACTED] et [REDACTED] domiciliés à Fegersheim - 79, rue du Général de Gaulle - qui souhaitent céder une emprise foncière leur appartenant et grevée d'un emplacement réservé FEG 15 inscrit au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, et ayant pour intitulé « Élargissement de la rue du Général de Gaulle à Ohnheim ». Cette emprise de 0,47 are, située en zone UB4 au PLUi, sera à détacher de la parcelle section 22 n°741/156.

En accord avec les propriétaires, l'acquisition interviendra au prix de DEUX MILLE DEUX CENT EUROS (2 200 €) l'are, soit un prix de vente de MILLE TRENTE QUATRE EUROS (1 034 €).

II. Echange foncier :

Strasbourg – Montagne Verte : Échange foncier sis 3 rue des Tuileries.

L'Eurométropole de Strasbourg a été saisie par les consorts HAYRAPETYAN d'une demande d'échange foncier concernant la régularisation d'emprises sise 3 rue des Tuileries à Strasbourg,

La parcelle cadastrée section NV n°(2)/10, appartenant aux consorts HAYRAPETYAN a été aménagée par l'Eurométropole en trottoir. Celle-ci a donc vocation à être intégrée dans le domaine public de voirie.

A l'inverse, une partie du garage et de la clôture des consorts HAYRAPETYAN, empiète sur la parcelle cadastrée section NV n°(4)/10 de 0,13 are, appartenant à l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette parcelle de 13 m² a été déclassée du domaine public viaire métropolitain.

Il est donc proposé de régulariser ces deux emprises.

L'avis de la Division du Domaine en date du 18 novembre 2021, fixe la valeur vénale au prix de 10 793 € /l'are :

- Soit une acquisition pour l'Eurométropole d'une emprise de 0,01 are au prix de 107,93 €,
- Soit une cession pour l'Eurométropole d'une emprise de 0,13 are au prix de 1 403,09 €,

Un acte unique d'échange sera réalisé comprenant le versement d'une soulte au profit de la Métropole au montant de 1 295,16 €.

Il est proposé au Conseil d'approuver l'acquisition-cession de ces parcelles aux conditions financières indiquées ci-dessus.

III. Transfert d'équipement

Strasbourg Wacken - Transfert d'équipements de la Ville à l'Eurométropole de Strasbourg.

Le transfert de la Ville à l'Eurométropole du site du Rhénus Sport et d'emprises connexes a été approuvé au regard de son intérêt métropolitain par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2018 et du Conseil de l'Eurométropole en date du 23 mars 2018.

Il est aujourd'hui nécessaire d'ajuster l'emprise à transférer de la Ville à l'Eurométropole de Strasbourg et par conséquent de modifier la dernière délibération du Conseil de l'Eurométropole relative à ce transfert en date du 27 septembre 2019.

Au regard de l'évolution du projet les parcelles suivantes sont à transférer de la Ville à l'Eurométropole :

Sect°BZ n°410/143 de 0,50 are,

Sect°BZ n°416/143 de 20,06 ares,

Sect°BZ n°(4)/143 de 5,67 ares issue de la parcelle sect°BZ n°409/143,

Sect°BZ n°(10)/143 de 4,49 ares issue de la parcelle sect°BZ n°413/143,

Sect°BZ n°(11)/143 de 2,34 ares issue de la parcelle sect°BZ n°414/143,
Sect°BZ n°(12)/143 de 0,05 are issue de la parcelle sect°BZ n°414/143,
Sect°BZ n°(18)/143 de 22,43 ares issue de la parcelle sect°BZ n°429/143.

A l'inverse, les deux parcelles ci-dessous, désormais exclues du périmètre de projet, sont à transférer à la Ville par l'Eurométropole :

Sect°BZ n°(6)/143 de 5,38 ares issue de la parcelle sect°BZ n°411/143
Sect°BZ n°(7)/143 de 0,88 are issue de la parcelle sect°BZ n°411/143

Aussi, il est proposé de rectifier la délibération du Conseil de l'Eurométropole du 27 septembre 2019, concernant l'emprise à transférer à l'Eurométropole par la Ville en cédant de nouvelles emprises et rétablissant la situation initiale pour d'autres.

Conformément à la délibération du 23 mars 2018 ces transferts sont réalisés sans paiement de prix.

IV.Demande d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Strasbourg-Neuhof – ancien Hôpital Militaire Lyautey : Demande de mise en œuvre du dispositif friches en phase 2 et 3 par l'Eurométropole auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Contexte

Par délibération en date du 14 février 2020 le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé la souscription, par l'Eurométropole auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF), en vue du portage du site Lyautey.

La convention de portage a été signée le 8 septembre 2020, confiant ainsi le soin à l'EPF de procéder à l'acquisition du bien, de le gérer, de réaliser divers travaux (proto-aménagement, déconstruction et dépollution) puis de procéder à sa revente par lots.

L'acquisition de l'ensemble immobilier par l'EPF a été réalisée le 18 février 2021.

Cette convention a fait l'objet d'une délibération complémentaire du Conseil de l'Eurométropole du 7 mai 2021, contractualisée au terme d'un avenant entre l'EPF, l'Eurométropole et la Collectivité Européenne d'Alsace en date du 29 juillet 2021 visant à intégrer la Collectivité Européenne d'Alsace au dispositif.

Demande de mise en œuvre du dispositif friches

L'EPF a adopté, aux termes de son Conseil d'Administration du 16 mars 2022 un règlement intérieur qui lui permet d'intervenir lors des différentes étapes de la reconversion d'un site de la façon suivante :

- En phase 1 : études et diagnostics avant acquisition par l'EPF dont la mise en œuvre a déjà été réalisée,
- 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.

C'est dans ce cadre et conformément au règlement intérieur de l'EPF, que l'Eurométropole sollicite l'EPF pour l'ensemble du site de l'ancien hôpital militaire Lyautey actuellement propriété de l'EPF afin de mettre en œuvre ses nouveaux dispositifs d'intervention, adoptés par son Conseil d'Administration du 16 mars 2022, à savoir le dispositif de droit commun, complété des dispositifs spécifiques à la reconversion de friches (phase 2 études et diagnostics pendant le portage EPF et phase 3 travaux et prestations associées pendant le portage EPF).

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil,
vu les articles L5215-28, L.5217-1 à L.5217-5
du Code général des collectivités territoriales
vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de
l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles
vu le décret du 23 décembre 2014 portant création de la
métropole dénommée « Eurométropole de Strasbourg »
vu l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2016 portant fusion par intégration de la
communauté de communes « Les Châteaux » dans l'Eurométropole de Strasbourg ;
vu l'avis de la Division du Domaine n°2021-67482-78436 du 18 novembre 2021
vu la délibération cadre du Conseil Municipal de Strasbourg du 19 février 2018
vu la délibération cadre du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 23 mars 2018
vu la délibération du Conseil municipal de Strasbourg du 23 septembre 2019
vu la délibération de la Commission Permanente
(Bureau) du Conseil de l'Eurométropole du 27 septembre 2019
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
rend compte

approuve

I. Acquisitions

I.1 Le transfert de propriété de la commune de Kolbsheim à l'Eurométropole de Strasbourg, sans paiement de prix et en application des dispositions de l'article L.3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, en vue de leur classement dans le domaine public de de l'Eurométropole, des parcelles de voirie suivantes :

Commune de KOLBSHEIM

<i>Section</i>	<i>Numéro de parcelle</i>	<i>Adresse</i>	<i>Surface (ares)</i>
----------------	---------------------------	----------------	-----------------------

1	89	RUE DE HANGENBIETEN	0,71
1	146	RUE DE BREUSCHWICKERSHEIM	15,90
1	147	RUE DE LA LIBERTE	14,20
1	179/86	RUE BOLZEN	0,09
1	188/83	RUE BOLZEN	0,22
1	190/85	RUE BOLZEN	0,20
1	192/86	RUE BOLZEN	0,35
1	231/88	RUE BOLZEN	0,29
1	240/133	RUE DU FORGERON	0,40
1	248/131	RUE DU FORGERON	2,31
1	259/86	RUE BOLZEN	0,30
2	52	RUE PRINCIPALE	0,50
2	114	RUE DE LA LIBERTE	4,25
2	115	RUE DE LA DIVISION LECLERC	40,10
2	116	RUE DES JARDINS	11,90
2	117	RUE BOLZEN	4,86
2	118	RUE BRULEE	3,05
2	120	RUE DE LA DIVISION LECLERC	1,97
2	121	KAEMPFERGASSE	2,18
2	122	RUE DE L'EGLISE	3,29
2	141/103	KAEMPFERGASSE	0,06
2	150/43	RUE DES JARDINS	0,09
2	152/33	RUE DES JARDINS	0,16
2	196/74	RUE DES PERDRIX	0,50
2	198/71	RUE DES PERDRIX	0,28
2	200/71	RUE DES PERDRIX	0,39
2	202/61	RUE DES PERDRIX	0,47
2	204/77	RUE DES VOSGES	0,16
2	206/78	RUE DES VOSGES	0,15
2	208/82	RUE DES VOSGES	0,14
2	255/84	RUE DES VOSGES	0,13
3	122	IMPASSE ALTENAU	1,16
3	148/41	IMPASSE ALTENAU	0,02
3	150/42	IMPASSE ALTENAU	0,02
3	156/47	IMPASSE ALTENAU	0,05
3	186/41	IMPASSE ALTENAU	0,10
3	188/42	IMPASSE ALTENAU	0,08
3	190/43	IMPASSE ALTENAU	0,12
3	192/44	IMPASSE ALTENAU	0,10
3	194/47	IMPASSE ALTENAU	0,12
3	196/44	IMPASSE ALTENAU	0,05

3	198/43	IMPASSE ALTENAU	0,05
3	224/18	RUE DU CHATEAU	7,97
3	226/120	RUE DU CHATEAU	1,74
3	228/40	IMPASSE ALTENAU	0,10
3	230/39	IMPASSE ALTENAU	0,12
3	232/38	IMPASSE ALTENAU	0,05
3	234/37	IMPASSE ALTENAU	0,18
17	238	RUE DE LA DIVISION LECLERC	6,19
27	147	RUE BOLZEN	8,69
27	148	RUE DES FAISANS	1,22
27	170/2	RUE BOLZEN	0,31
27	171/65	RUE DU MONT SAINTE-ODILE	2,64
27	185/11	RUE BOLZEN	1,45
27	187/65	RUE BOLZEN	0,41
27	199/1	RUE BOLZEN	0,69
27	214/2	RUE DES FAISANS	0,48
27	215/168	RUE DES FAISANS	4,42
27	216/168	RUE DES FAISANS	0,45
27	227/1	RUE BOLZEN	0,09
27	271/149	RUE DES PERDRIX	1,76
27	326/15	RUE DES VOSGES	45,46
29	355	RUE DES ALOUETTES	5,70
29	397/215	RUE BOLZEN	0,29
29	399/215	RUE BOLZEN	0,55
29	401/215	RUE BOLZEN	0,20
29	403/215	RUE BOLZEN	0,32
29	405/215	RUE BOLZEN	0,27
29	407/384	RUE BOLZEN	0,07
29	409/364	RUE BOLZEN	0,11
29	411/217	RUE BOLZEN	0,32
29	413/218	RUE BOLZEN	0,14
29	415/219	RUE BOLZEN	0,23
29	417/383	RUE BOLZEN	0,29
29	419/183	RUE BOLZEN	0,33
29	421/184	RUE BOLZEN	0,07
29	423/184	RUE BOLZEN	0,06
29	426/185	RUE BOLZEN	0,10
29	428/186	RUE BOLZEN	0,08
29	430/187	RUE BOLZEN	0,16
29	432/188	RUE BOLZEN	0,14
29	434/189	RUE BOLZEN	0,31
29	440/313	RUE DE LA TOUR	1,88
29	441/313	RUE DE LA TOUR	1,02

29	442/313	RUE DE LA TOUR	1,15
29	443/313	RUE DE LA TOUR	1,01
29	444/313	RUE DE LA TOUR	1,10
29	445/313	RUE DE LA TOUR	2,17
29	476/304	RUE DES JARDINS	0,43
29	478/305	RUE DES JARDINS	0,17
29	480/306	RUE DES JARDINS	0,27
29	482/307	RUE DES JARDINS	0,35
29	484/308	RUE DES JARDINS	0,14
29	486/314	RUE DES JARDINS	0,57
29	492/300	RUE DES JARDINS	0,11
29	494/300	RUE DES JARDINS	0,39
29	496/301	RUE DES JARDINS	0,14
29	498/303	RUE DES JARDINS	0,43
29	500/219	RUE DES ALOUETTES	3,82
29	502/176	RUE BOLZEN	0,46
29	504/179	RUE BOLZEN	0,33
29	506/178	RUE BOLZEN	0,35
29	508/177	RUE BOLZEN	0,37
29	532/245	RUE JACQUES MARITAIN	0,68
29	572/245	RUE JACQUES MARITAIN	0,08
29	574/244	RUE JACQUES MARITAIN	0,30
29	576/243	RUE JACQUES MARITAIN	0,77
29	578/242	RUE JACQUES MARITAIN	1,44
29	580/358	RUE JACQUES MARITAIN	4,16
29	641/225	RUE JACQUES MARITAIN	21,18
29	649/245	RUE JACQUES MARITAIN	0,13
29	707/245	RUE DE BREUSCHWICKERSHEIM	2,86
29	800/231	RUE JACQUES MARITAIN	31,89
29	816/209	RUE DES VOSGES	17,65
29	819/244	RUE JACQUES MARITAIN	0,63
29	821/243	RUE JACQUES MARITAIN	2,36
29	823/242	RUE JACQUES MARITAIN	7,17
29	825/231	RUE JACQUES MARITAIN	3,15
29	827/189	RUE BOLZEN	0,24

I.2 L'acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg auprès de SCI Oberhausbergen route de Saverne, ou tout autre personne morale qui substituerait au droit de celle-ci avec l'accord de l'Eurmetropole, de la parcelle nécessaire à la réalisation d'un parking route de Saverne à Oberhausbergen cadastrée comme suit :

Commune d'Oberhausbergen

Route de Saverne

Section 8 n°700/97 d'une surface de 2,35 ares.

Moyennant le prix de 11 000 € l'are soit un prix global de 28 850 € hors taxes et frais éventuels dus en sus.

La parcelle est située en zone UB4 et entièrement grevée d'un emplacement réservé OBH60 au bénéfice de l'Eurométropole au Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

I.3 L'acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg de la parcelle cadastrée :

*Commune de Strasbourg
Lieudit « Rue du Schnokeloch »
Section MT n°156 de 4,52 ares.*

Moyennant le prix de 1 € symbolique.

I.4 L'acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg de la parcelle cadastrée :

*Commune de Strasbourg
Lieudit « Kempfengarten »
Section AX n°23 de 13,77 ares*

Moyennant le prix de 7.500 € l'are, soit un prix total de 103.275 €, pour 13,77 ares.

I.5 L'acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg auprès de la SNC FLOCON ou de toute personne morale substituée dans ses droits et obligations du foncier dont la désignation suit :

*Commune de Strasbourg
20a/20b rue des Glacières
Lieudit « rue des Glacières »
Section 4 n°35 de 1,25 are*

Auprès de la SNC FLOCON ou toute personne morale substituée dans ses droits et obligations.

Moyennant un euro symbolique dont le vendeur dispense l'acquéreur de paiement.

I.6 L'acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg de la parcelle cadastrée suivante :

*Commune de Fegersheim
Lieu-dit : 79, rue du Général de Gaulle
Provisoirement cadastrée section 22 n° (2) /156 d'une contenance de 0,47 are issue de la parcelle cadastrée section 22 n° 741/156 de 6,49 ares
Propriété de [REDACTED] et [REDACTED]*

Au prix de MILLE TRENTE QUATRE EUROS (1 034€) taxes et frais éventuels en sus à la charge de l'acquéreur soit un prix de DEUX MILLE DEUX CENT EUROS (2 200€) l'are.

II. Echange foncier

1) L'acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg de la parcelle cadastrée provisoirement, conformément au procès-verbal d'arpentage ci-joint, comme suit :

Commune de Strasbourg

Lieudit « Rue des Tuileries »

Section NV n°(2)/10 de 0,01 are, issue de la parcelle Section NV n°220 de 3,18 ares, propriété des consorts HAYRAPETYAN,

Moyennant le prix de 10 793 € l'are, soit sous réserve d'arpentage définitif, un prix total de 107,93 € pour une surface totale de 0,01 are.

2) La cession par l'Eurométropole de Strasbourg de la parcelle cadastrée provisoirement, conformément au procès-verbal d'arpentage ci-joint, comme suit :

Commune de Strasbourg

Lieudit « Rue des Tuileries »

Section NV n°(4)/10 de 0,13 are, issue de la parcelle Section NV 208 de 3,16 ares, propriété de l'Eurométropole de Strasbourg,

Moyennant le prix de 10 793 € l'are, soit sous réserve d'arpentage définitif, un prix total de 1 403,09 € pour une surface totale de 0,13 are.

3) Soit une soulte de 1 295,16 €, à reverser au profit de la Métropole.

III. Equipements

Strasbourg Wacken - Transfert d'équipements de la Ville à l'Eurométropole de Strasbourg.

La modification de la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 27 septembre 2019 en ce que l'emprise à transférer à titre gratuit à l'Eurométropole par la ville de Strasbourg, dans le cadre du site Rhénus Sport et d'emprises connexes.

Ainsi les parcelles suivantes sont à transférer à titre gratuit de la ville de Strasbourg à l'Eurométropole de Strasbourg :

- Sect°BZ n°410/143 de 0,50 are*
- Sect°BZ n°416/143 de 20,06 ares*
- Sect°BZ n°(4)/143 de 5,67 ares issue de la parcelle sect°BZ n°409/143*
- Sect°BZ n°(10)/143 de 4,49 ares issue de la parcelle sect°BZ n°413/143*
- Sect°BZ n°(11)/143 de 2,34 ares issue de la parcelle sect°BZ n°414/143*
- Sect°BZ n°(12)/143 de 0,05 are issue de la parcelle sect°BZ n°414/143*
- Sect°BZ n°(18)/143 de 22,43 ares issue de la parcelle sect°BZ n°429/143*

Les parcelles suivantes sont à transférer de l'Eurométropole de Strasbourg à la Ville :

- Sect°BZ n°(6)/143 de 5,38 ares issue de la parcelle sect°BZ n°411/143*
- Sect°BZ n°(7)/143 de 0,88 are issue de la parcelle sect°BZ n°411/143*

Les autres dispositions de la délibération du Conseil de l'Eurométropole du 27 septembre 2019 restent inchangées.

IV. Demande d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Strasbourg-Neuhof – ancien Hôpital Militaire Lyautey : demande de mise en œuvre du dispositif friches en phase 2 et 3 par l'Eurométropole auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace :

La demande de 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 dudit dispositif d'intervention en faveur figurent dans le règlement intérieur de l'EPF ci-annexé.

Ledit bien actuellement cadastré comme suit :

*Ban de Strasbourg
Lieudit Avenue du Neuhof
Section IW n° 465/5 de 127,32 ares
Section IW n° 464/5 de 70,44 ares
Section IW n° 463/5 de 04,81 ares
Section IW n° 462/5 de 07,36 ares*

décide

- l'imputation des dépenses de 28 850 € sur la ligne budgétaire fonction 824, nature 2112, programme 6, service AD03 ;*
- l'imputation de la dépense de 1 € sur la ligne budgétaire fonction 824, nature 2112, programme 6, service AD03 ;*
- l'imputation de la dépense de 103 275 € sur la ligne budgétaire suivante : fonction 824, nature 2111 programme 5, service AD03 ;*
- l'imputation de la dépense de 1 € sur la ligne budgétaire fonction 824, nature 2112, programme 6, service AD03 ;*
- l'imputation de la dépense de 1 034 € sur la ligne budgétaire fonction 824, nature 2112, programme 6, service AD03 ;*
- l'imputation des dépenses de 107,93 € sur la ligne budgétaire fonction 824, nature 2112, programme 6, service AD03 ;*
- l'imputation de la recette de 1 403,09 € sur la ligne budgétaire fonction 820, nature 775, service AD03 ;*

autorise

la Présidente ou son-sa représentant-e à signer les actes relatifs à ces transferts de propriété ainsi que tout acte ou document concourant la bonne exécution de la présente délibération.

S'agissant de l'ancien Hôpital Militaire Lyautey situé à Strasbourg-Neuhof :

la Présidente de l'Eurométropole ou son-sa représentant-e à signer :

- *tout avenant à la convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace et / ou toute demande d'adhésion ou autorisation pour permettre notamment la mise en œuvre du dispositif friches en phase 2 et en phase 3 ;*
- *tout document ou acte concourant à la bonne exécution de la présente délibération.*

**Adopté le 20 mai 2022
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral Le 30 mai 2022
(Accusé de réception N°067-246700488-20220520-145453-DE-1-1)**

et affichage au Centre Administratif le 31/05/22

OBERHAUSBERGEN - Route de Saverne

MITTELHAUSBERGEN

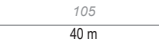
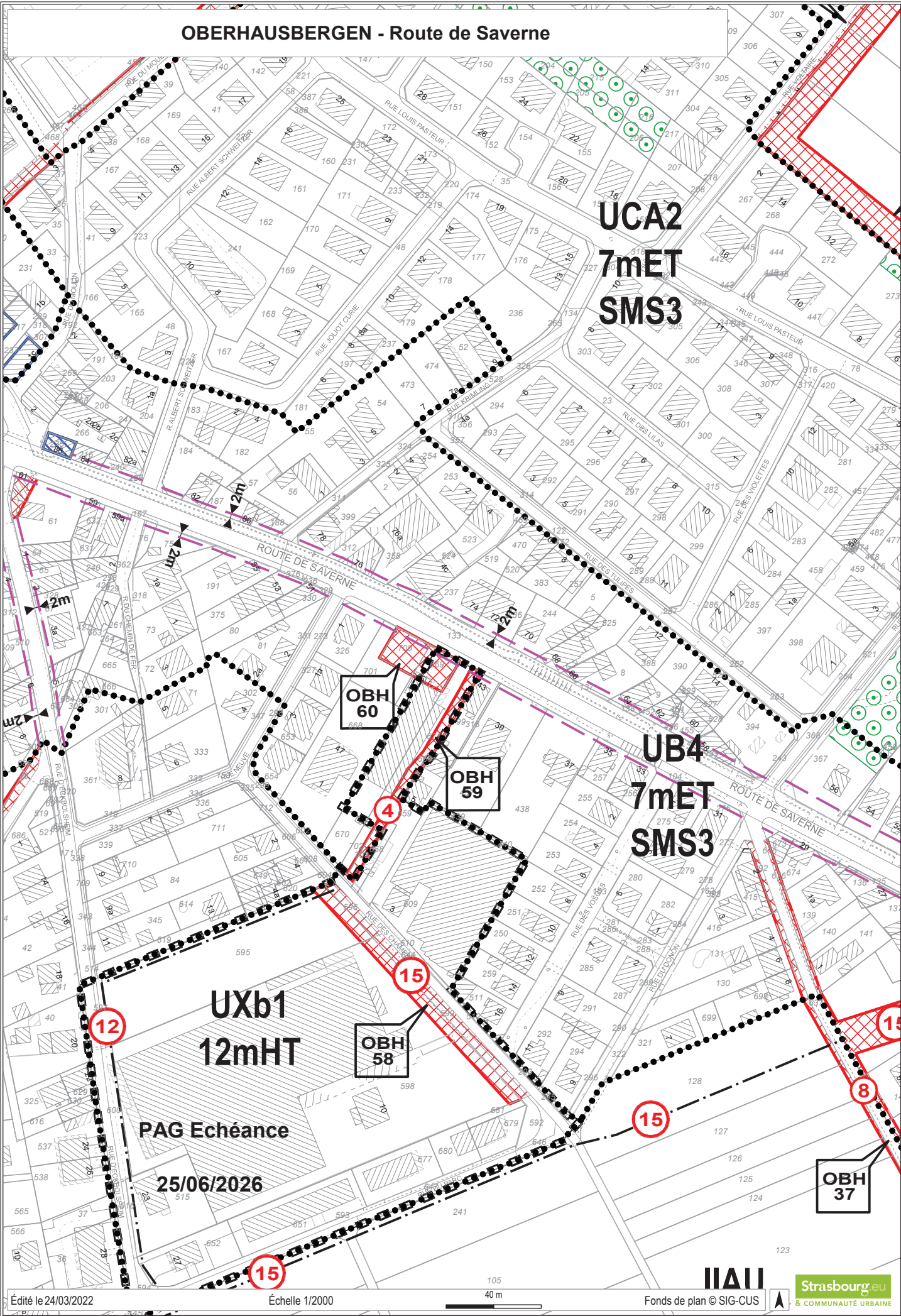
OBERHAUSBERGEN



OBERHAUSBERGEN - Route de Saverne



OBERHAUSBERGEN - Route de Saverne



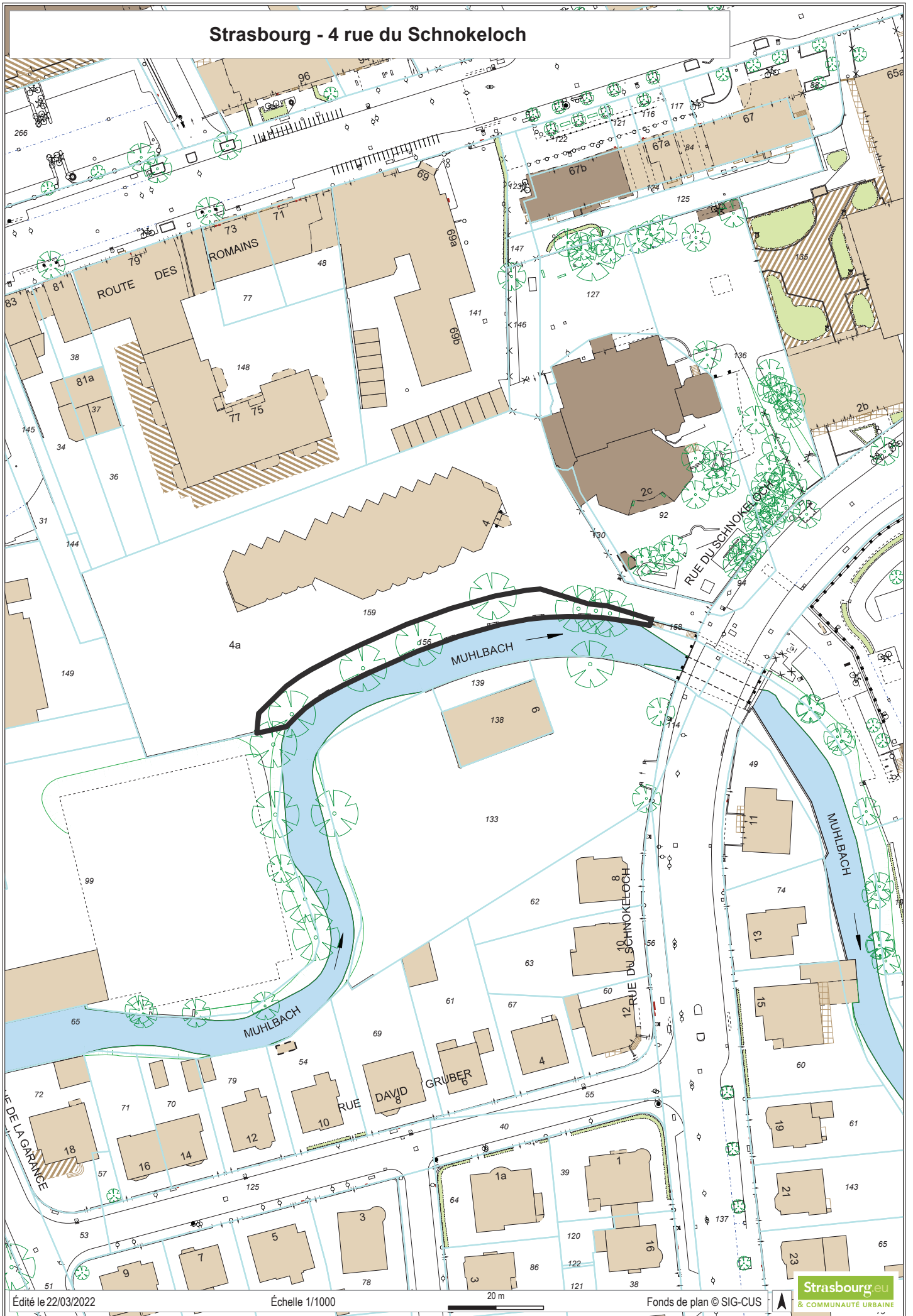
Strasbourg - 4 rue du Schnokeloch



Koenigshoffen

Montagne-Verte

Strasbourg - 4 rue du Schnokeloch

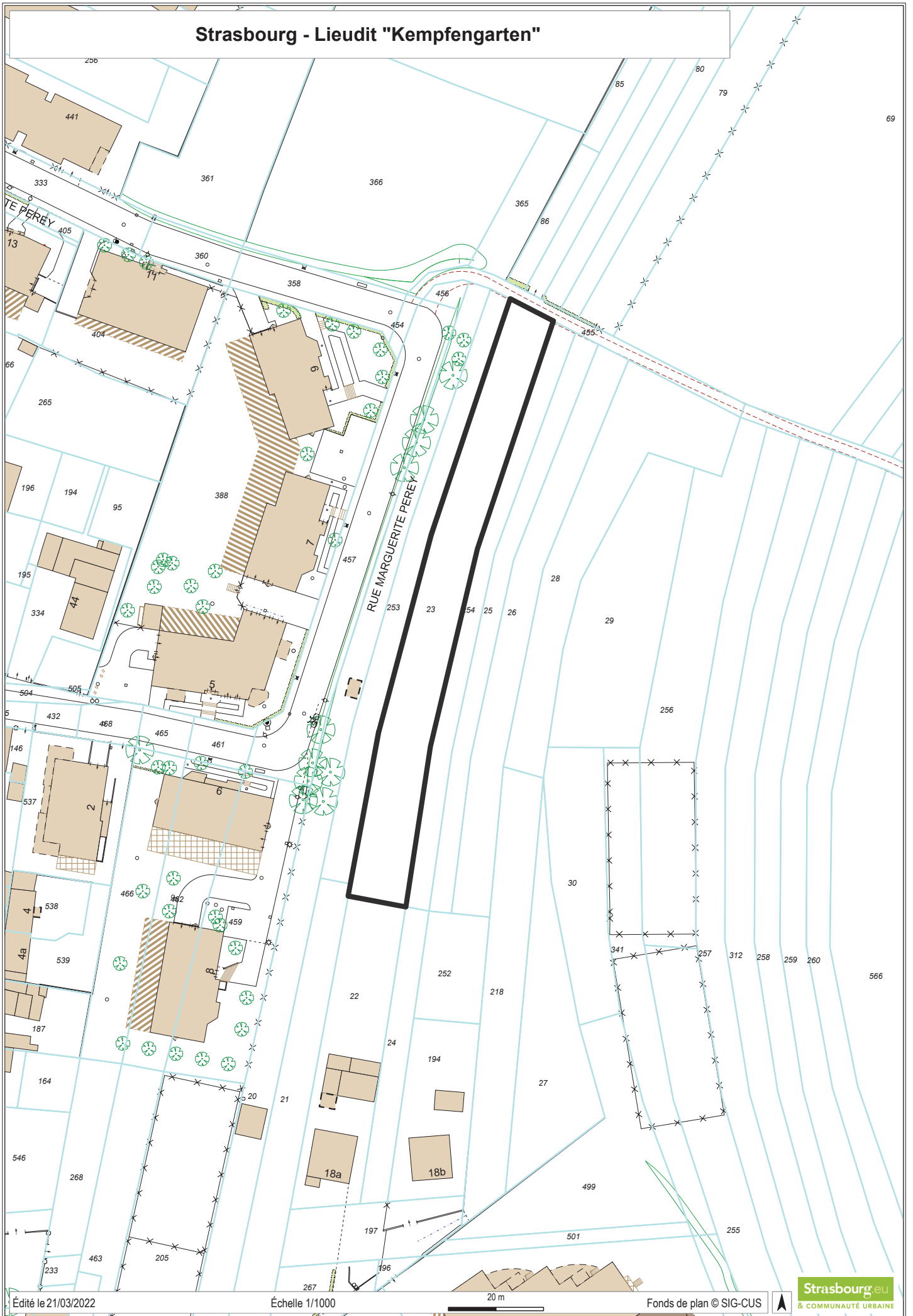


Strasbourg - Lieudit "Kempfgarten"

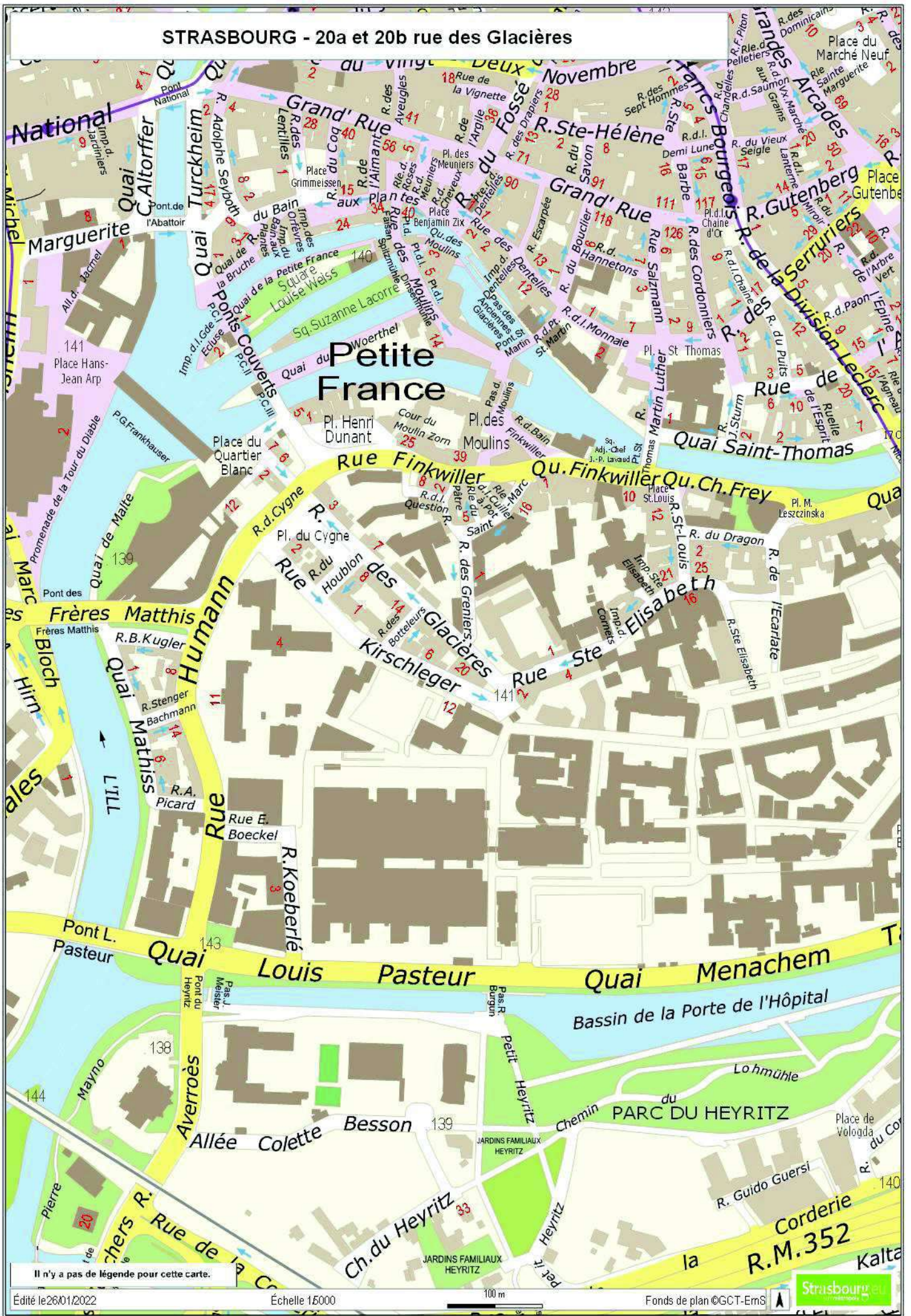


Robertsau

Strasbourg - Lieudit "Kempfergarten"



STRASBOURG - 20a et 20b rue des Glacières



Il n'y a pas de légende pour cette carte.

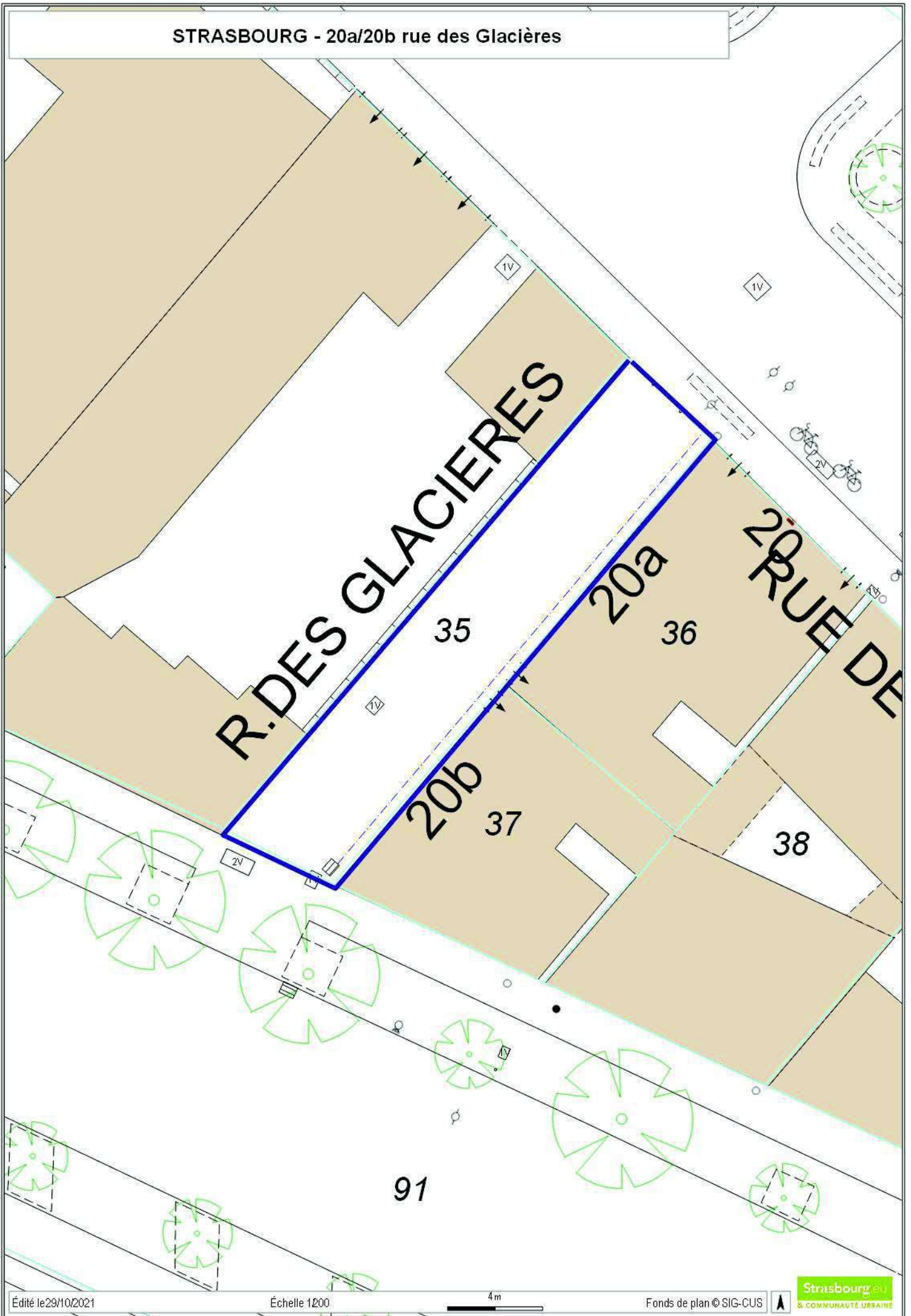
Édité le 26/01/2022

Echelle 15000

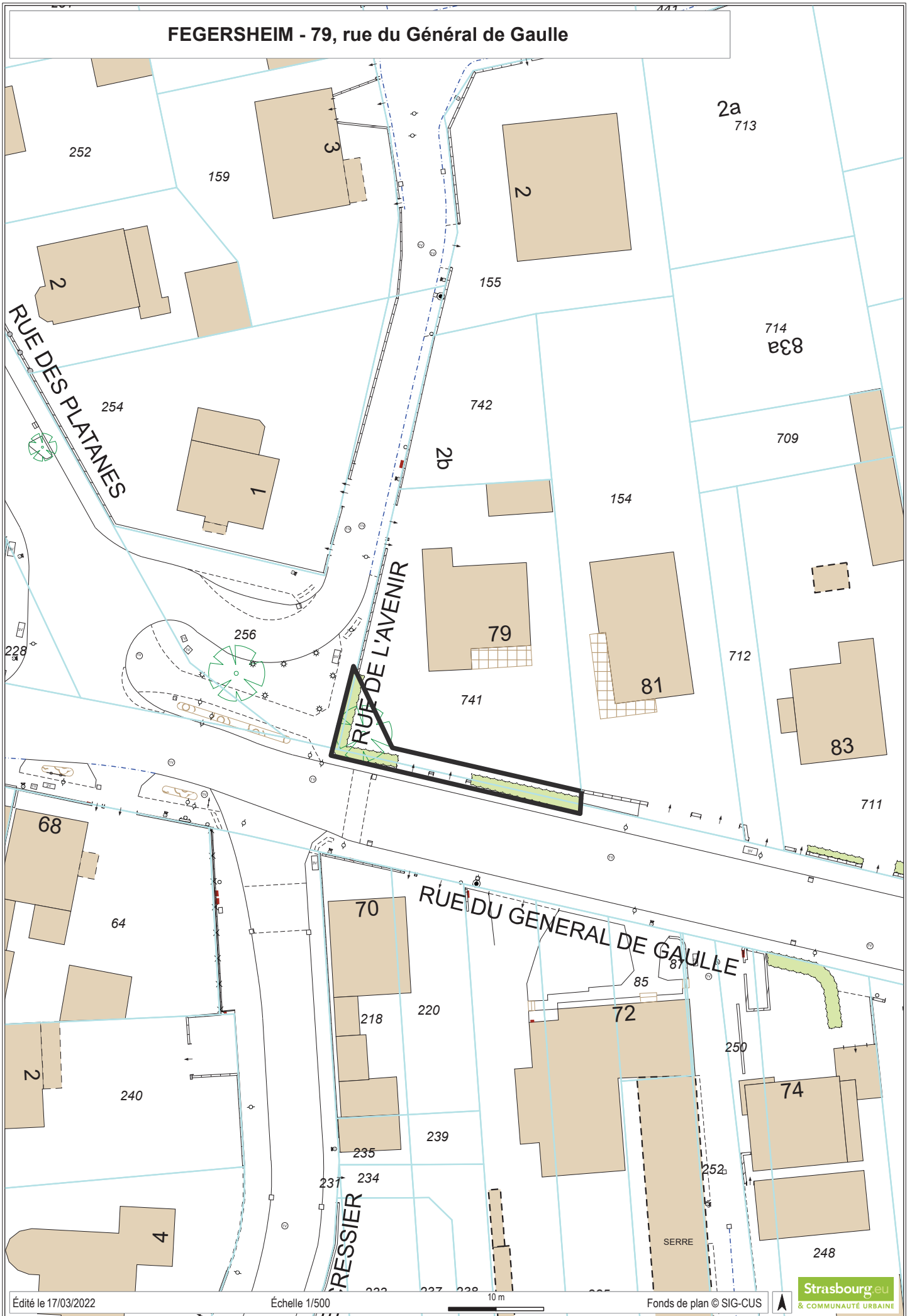
100 m

Fonds de plan ©GTC-ErnS





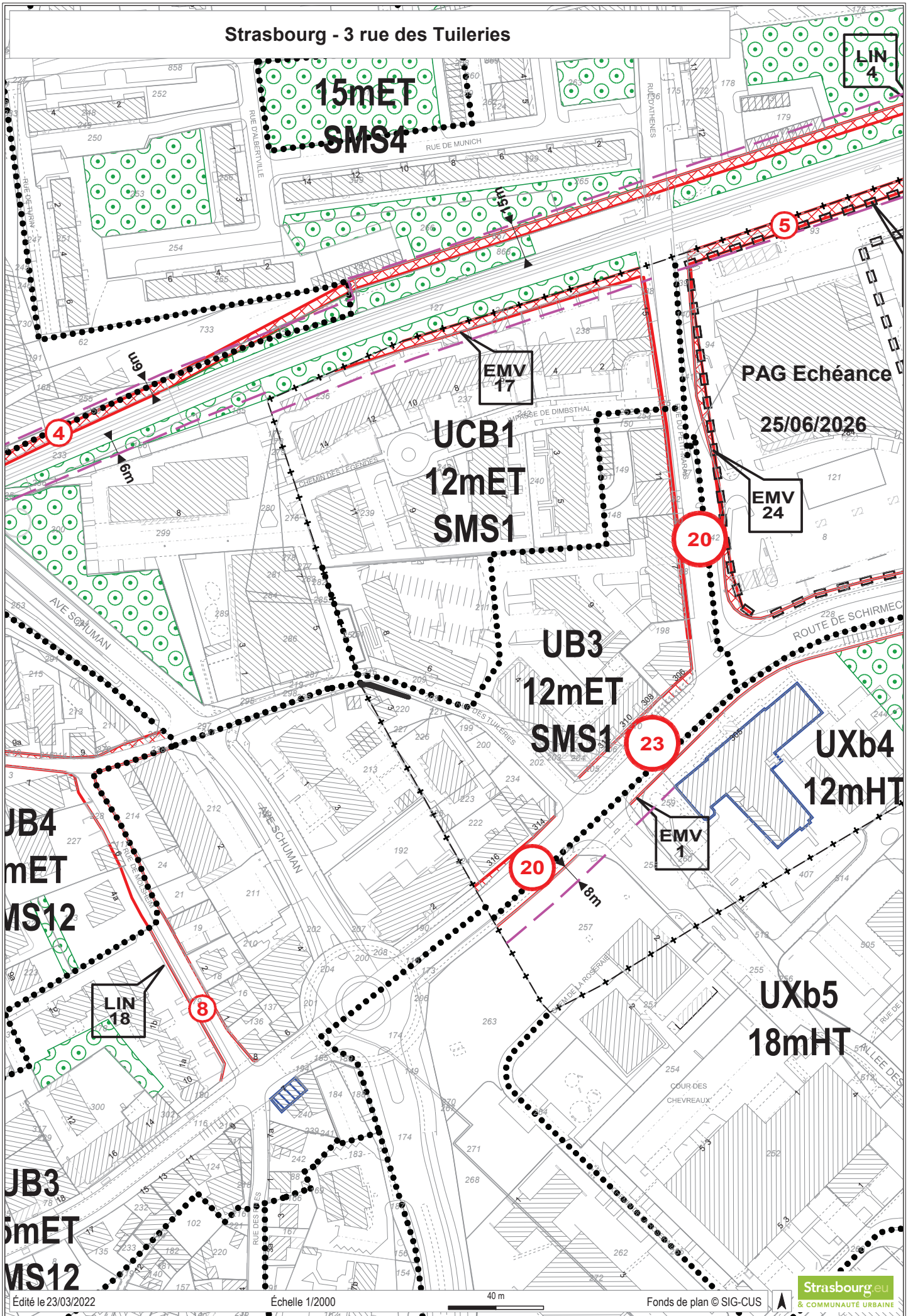
FEGERSHEIM - 79, rue du Général de Gaulle



Strasbourg - 3 rue des Tuileries



Strasbourg - 3 rue des Tuileries



LIN 4

15mET
SMS4

PAG Echéance

25/06/2026

EMV 17

UCB1
12mET
SMS1

EMV 24

UB3
12mET
SMS1

UXb4
12mHT

JB4
12mET
SMS12

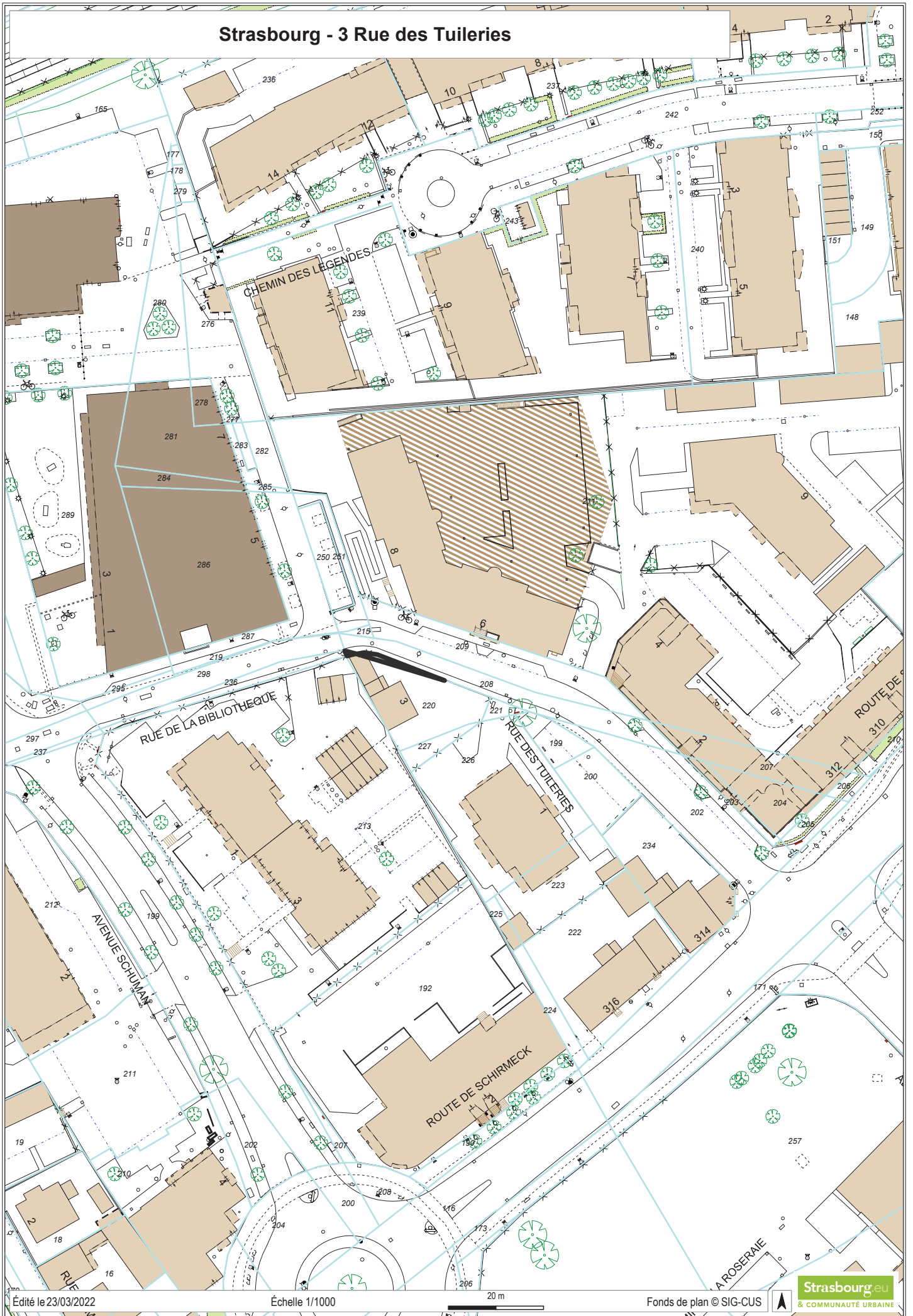
LIN 18

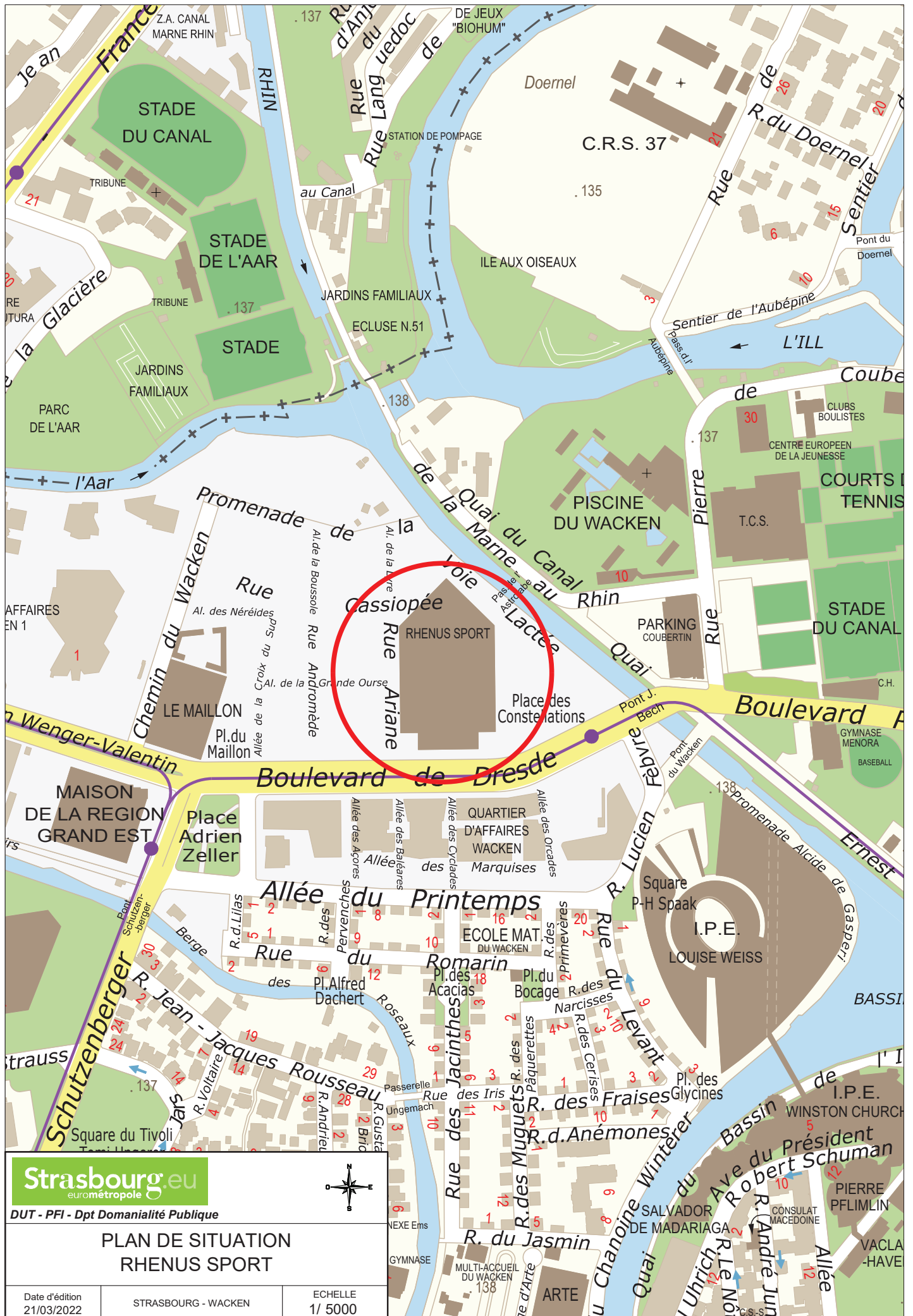
EMV 1

UXb5
18mHT

JB3
12mET
SMS12

Strasbourg - 3 Rue des Tuileries



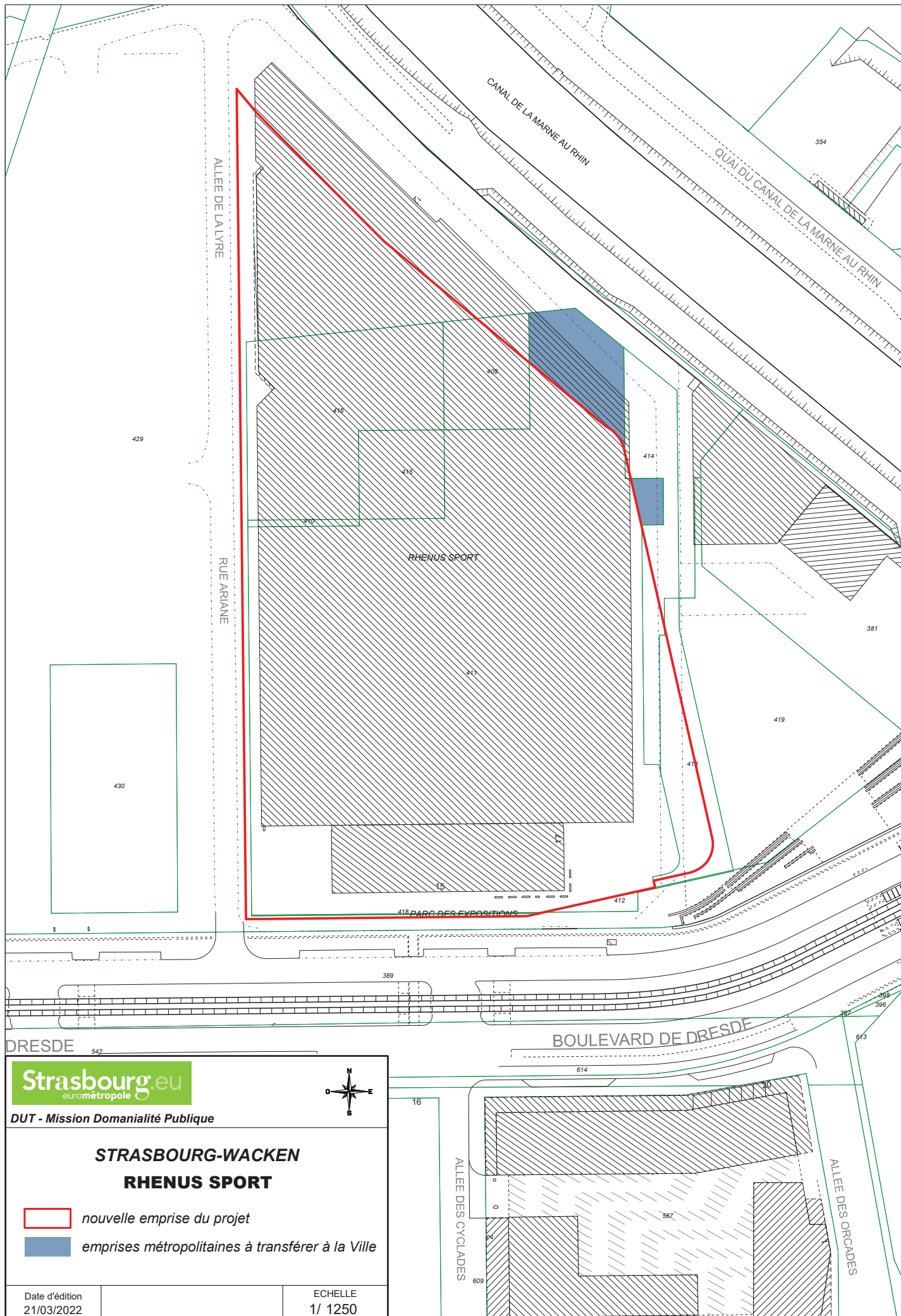


Strasbourg.eu
eurométropole

DUT - PFI - Dpt Domainialité Publique

**PLAN DE SITUATION
RHENUS SPORT**

Date d'édition 21/03/2022	STRASBOURG - WACKEN	ECHELLE 1/ 5000
------------------------------	---------------------	--------------------



DUT - Mission Domianialité Publique

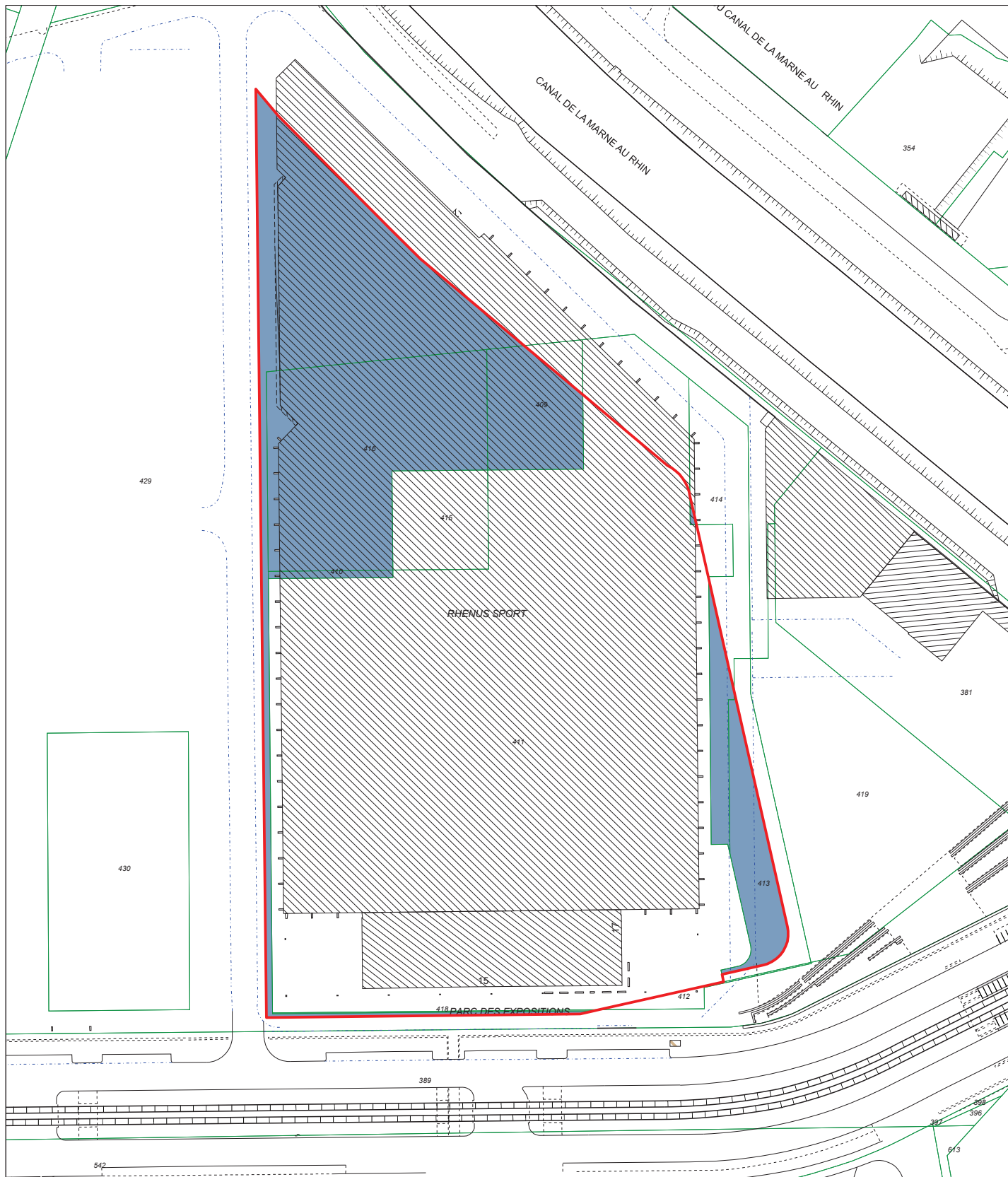


STRASBOURG-WACKEN
RHENUS SPORT

- nouvelle emprise du projet
- emprises métropolitaines à transférer à la Ville

Date d'édition
21/03/2022


ECHELLE
1/ 1250




Strasbourg.eu
eurométropole

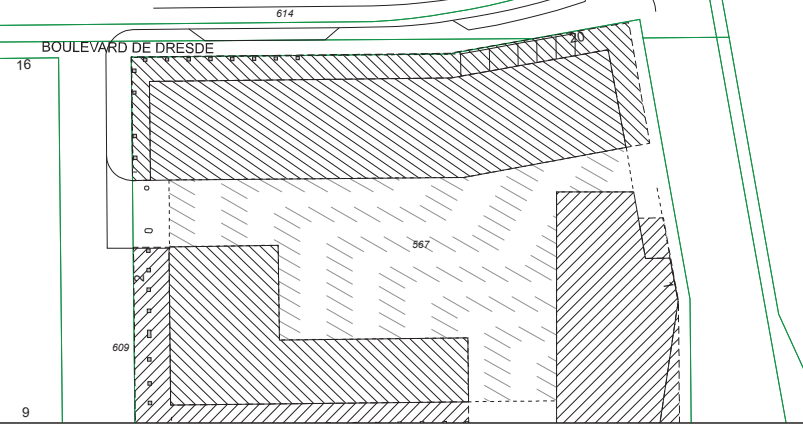
DUT - Mission Domainialité Publique

STRASBOURG-WACKEN
RHENUS SPORT

 nouvelle emprise du projet

 emprises VDS à transférer à l'Eurométropole

Date d'édition 21/03/2022	ECHELLE 1/ 1250
------------------------------	--------------------



Tribunal d'Instance
STRASBOURG

Date de dépôt

COPIE

PROCES-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884 applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT	
---------------------------	--

Section: **BY** Numéros: **275/35**

PERSONNE AGREEE POUR ETABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

A Strasbourg le 24 janvier 2022

Le Géomètre-Expert,

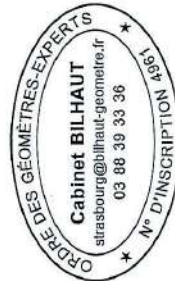
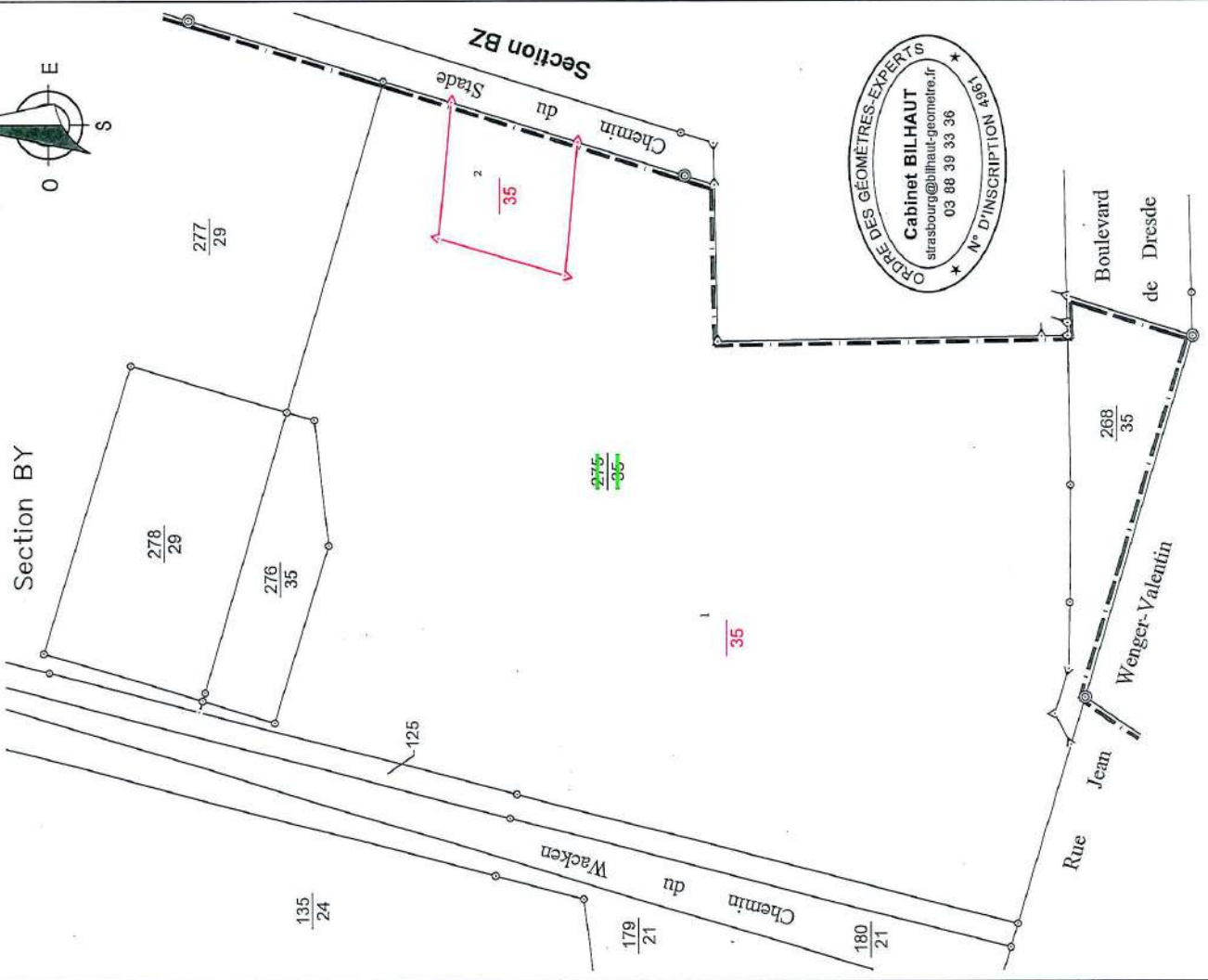
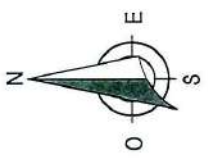


CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

A le

L'inspecteur,

STRASBOURG ROBERTSAU



Echelle 1/1000

PROCES-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884 applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT	
---------------------------	--

Section: **BZ** Numéros: **400/143, 409/143, 411/143, 413/143, 414/143, 424/143 et 429/143**

PERSONNE AGREEE POUR ETABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

A Strasbourg le 19 janvier 2022

Le Géomètre-Expert,



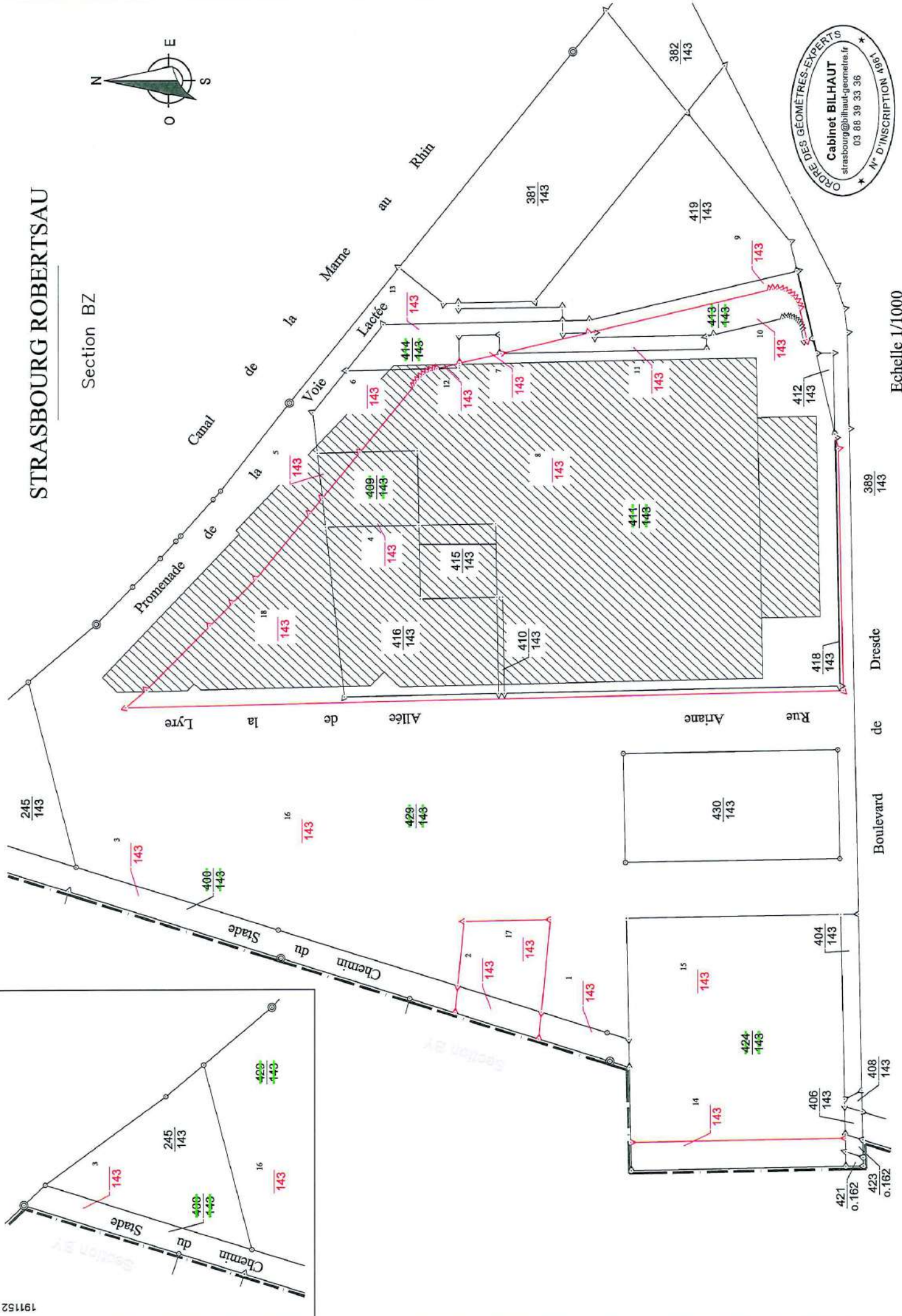
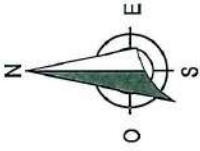
CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

A le

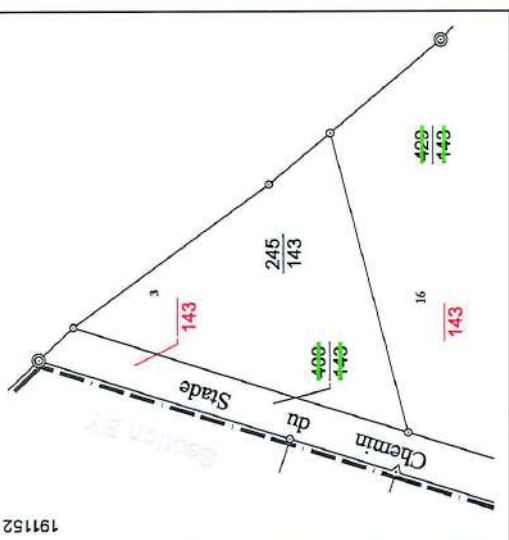
L'inspecteur,

STRASBOURG ROBERTSAU

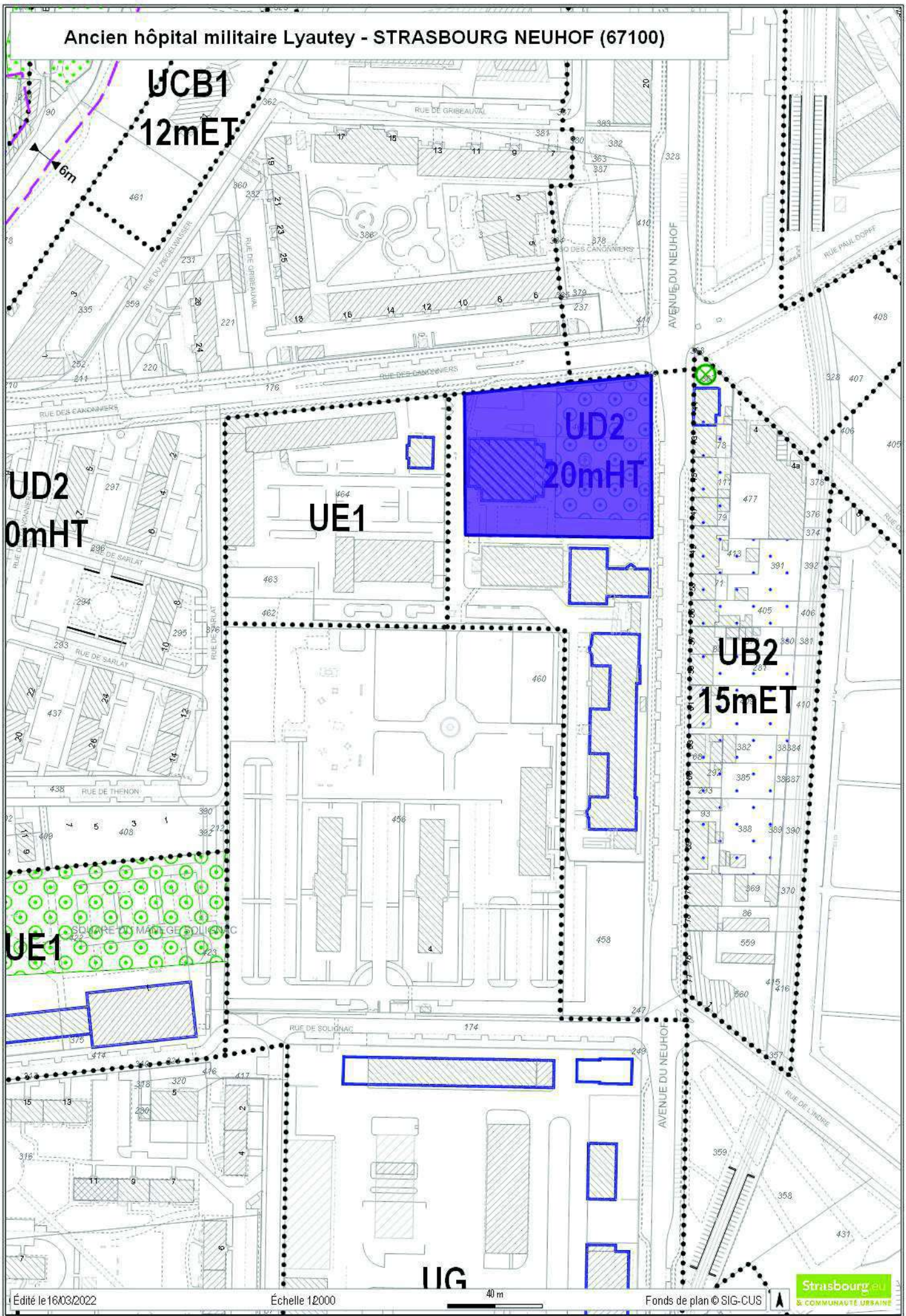
Section BZ



Echelle 1/1000



Ancien hôpital militaire Lyautey - STRASBOURG NEUHOF (67100)





REGLEMENT INTERIEUR

Modalités d'intervention et de gestion de l'EPF d'Alsace

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.324-1 à L.324-9 et R.324-1 à R.324-4 ;
- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2007 portant création de l'Etablissement Public Foncier du Bas-Rhin ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2014 portant transformation de l'EPF du Bas-Rhin en EPF d'Alsace ;
- Vu les statuts de l'EPF d'Alsace ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration des 2 juillet 2008, 12 décembre 2008, 15 septembre 2010, 11 juin 2014 (n°2014/024), 17 juin 2015 (n°2015/036), 16 décembre 2015 (n°2015/079), 15 juin 2016 (n°2016/042), 19 septembre 2017 (n°2017/077), du 12 décembre 2018 (n°2018/070), du 18 décembre 2019 (n°2019/091), du 16 décembre 2020 (n°2020/102), du 17 mars 2021 (n°2021/041), du 16 juin 2021 (n°2021/082) et du 16 mars 2022 (n°2022/041) portant modification du règlement intérieur de l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 1 : ENGAGEMENT DES ACQUISITIONS

Article 1.1 : Principe général d'intervention

Conformément à l'article L.324-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF d'Alsace est créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Il met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de ses compétences, il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

L'EPF d'Alsace est un établissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC).

Il est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L.221-1 et L.221-2 du Code de l'urbanisme ou de

la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L.143-1 du Code de l'urbanisme, il peut procéder, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et après information des Communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains, le cas échéant en exerçant, à la demande et au nom du Département, le droit de préemption prévu par l'article L.142-3 du Code de l'urbanisme ou, en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L.143-2 du Code rural et de la pêche maritime.

L'EPF d'Alsace intervient sur le territoire des Communes ou des EPCI qui en sont membres et, à titre exceptionnel, il peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le Département.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'EPF d'Alsace pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Il peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Il peut agir dans le cadre des emplacements réservés prévus aux articles L.123-1-5 et L.123-2 du Code de l'urbanisme. Il gère les procédures de délaissement prévues aux articles L.230-1 à L.230-6 du Code de l'urbanisme à la demande de ses collectivités.

Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'EPF d'Alsace ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la Commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la Commune.

Article 1.2 : Conditions d'intervention

Les acquisitions foncières ou immobilières, qui ne sont pas réalisées pour le propre compte de l'EPF d'Alsace, sont réalisées à la demande :

- des collectivités territoriales (Communes, Collectivité européenne d'Alsace, Région) ou des EPCI membres de l'EPF d'Alsace,
- des Communes faisant partie des EPCI membres,
- ou de tout autre structure/organisme poursuivant des missions d'intérêt public.

Pour une lecture simplifiée, le vocable « collectivité » sera utilisé ci-après pour désigner l'ensemble des bénéficiaires pouvant solliciter l'intervention de l'EPF Alsace.

L'EPF d'Alsace n'a pas vocation à acquérir et porter des terrains et/ou immeubles d'ores et déjà propriétés des collectivités, sauf en cas d'acquisition en relais des droits de préemption ou de priorité. De la même manière, les dispositifs d'aides proposés par l'EPF (minoration foncière, dispositifs friches...) n'ont pas vocation à s'appliquer aux biens déjà propriété des collectivités.

Conformément aux articles L.1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales, l'EPF d'Alsace est notamment tenu de consulter France Domaine en amont de toute acquisition d'un montant supérieur à un certain seuil fixé par décret (180.000 €).

De manière générale, les acquisitions de biens par l'EPF d'Alsace se font dans la limite de l'évaluation donnée par France Domaine, lorsque sa saisine est obligatoire, avec une marge de 10% maximum.

Après approbation par délibération de la collectivité, une convention de portage foncier est signée entre la collectivité et l'EPF d'Alsace, laquelle engage la collectivité sur le respect des conditions et modalités de portage figurant au présent règlement intérieur de l'EPF d'Alsace (cf. art. 2), notamment en premier lieu, l'engagement de garantir le rachat des biens concernés en fin de période de portage, soit en propre, soit par un organisme désigné par ses soins.

L'EPF d'Alsace intervient pour des acquisitions d'un montant minimum de 10.000 €.

Toutefois, de manière exceptionnelle et au regard de circonstances particulières, le conseil d'administration peut décider à la majorité des votants d'acquérir un bien :

- à un prix supérieur à l'estimation de France Domaine ;
- à un montant inférieur à 10.000 € ;

Ces facultés de dérogations devront être particulièrement motivées et justifiées par la collectivité.

Article 1.3 : Validation des interventions

L'intervention de l'EPF d'Alsace est menée dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI).

Les opérations à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre du PPI relèvent en dernier ressort de la décision du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace qui statue par délibération en fonction des priorités et des capacités d'intervention de l'EPF d'Alsace.

Article 1.4 : Délégation et exercice du droit de préemption

Pour ce qui concerne le droit de préemption et dans le cadre des dispositions prévues par l'article L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, outre les délégations spécifiques portant sur des biens ayant fait l'objet de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) déposées, l'EPF d'Alsace peut accepter la délégation sur des secteurs prédéterminés en concertation avec la collectivité.

Conformément à l'article R.324-2 du Code de l'urbanisme, le directeur peut être chargé d'exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont l'établissement est délégataire ou titulaire. Il rend compte de cet exercice au conseil d'administration à chacune de ses réunions.

Article 1.5 : Expropriation

Conformément à l'article L.324-1 alinéa 8 du Code de l'urbanisme, l'EPF d'Alsace peut agir par voie d'expropriation.

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE PORTAGE ET DE GESTION DES BIENS

Les frais d'intervention (ou de portage) ainsi que les frais de gestion sont facturés à la collectivité, pour lequel l'EPF d'Alsace intervient.

Article 2.1 : Définition des postes

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais d'établissement de l'acte notarié, des indemnités d'éviction ou de emploi, des frais éventuels d'avocat, d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière...).
- **Les frais de sécurisation du site** sont composés, sans que cela ne soit exhaustif, du murage des portes, fenêtres et ouvertures diverses, de la clôture du site, ...
- **Le coût du proto-aménagement** *, réalisés en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace, sans que cette liste ne soit exhaustive, sont composés :
 - **Des travaux** proprement dits : défrichage initial, dévoiements 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, et sans que cela ne soit exhaustif : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, diagnostics réglementaires avant travaux, diagnostics écologiques et suivi environnemental, géomètre, maîtrise d'œuvre, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, frais de publications légales, pilotage des études et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) ...
- **Les frais de gestion** du bien sont composés des impôts, taxes et charges de propriété (assurances, gardiennage, télésurveillance, entretien paysager, ...) et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage. Le solde des études (environnementales) sollicitées au titre des phases 1 et 2 du dispositif friche seront refacturées à la collectivité dans le cadre des frais de gestion.
- **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 ;
 - Les éventuels coûts de proto-aménagement.

* S'agissant des dossiers où une aide extérieure à l'EPF d'Alsace est apportée, le taux de portage est appliqué uniquement sur la part réellement payée par l'EPF.

Article 2.2 : Durée de portage

La durée du portage est arrêtée avec la collectivité lors de la signature de la convention de portage la liant à l'EPF d'Alsace. Elle est au minimum de deux (2) ans et au maximum de dix (10) ans, sauf accord express du conseil d'administration.

Pour les opérations d'acquisitions inscrites dans le cadre de baux longs termes (bail emphytéotique, bail à réhabilitation ou bail à construction), l'EPF d'Alsace, en tant que bailleur, peut s'engager sur des durées maximales de 20 ans.

Le principe du renouvellement du portage reste exceptionnel. La forme (annuités ou remboursement à terme) et le taux de portage seront alors examinés au cas par cas par le conseil d'administration en fonction des priorités définies par les membres de l'EPF d'Alsace.

Lorsque la collectivité souhaite la cession anticipée, partielle ou totale, du bien porté, elle est tenue de solliciter l'accord préalable du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

Cas particulier de l'exercice du droit de préemption urbain par l'EPF Alsace après subdélégation de ce droit par l'Etat en vue de la création de logements aidés sur le territoire d'une commune carencée :

Lorsque l'EPF d'Alsace fait exercice du droit de préemption urbain après subdélégation de ce droit par l'Etat en vue de la création de logements aidés sur le territoire d'une commune ayant fait l'objet d'un arrêté de carence au titre du non-respect de ses obligations triennales en matière de logement social, aucune durée de portage minimale n'est requise.

De même, lorsque, l'EPF d'Alsace a acquis un bien par exercice du droit de préemption urbain après subdélégation de ce droit par l'Etat, une cession anticipée, partielle ou totale, du bien porté pourra intervenir à tout moment d'un commun accord des parties, sur demande de l'opérateur ou du bailleur signataire de la convention de portage foncier.

Article 2.3 : Taux de portage

Il est défini quatre taux de portage foncier en fonction du type de projet :

- Un taux fixe de 2% HT, par an, pour les opérations d'extension urbaine ;
- Un taux fixe de 1,5% HT, par an, pour les opérations de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses et de reconversion de friches ;
- Un taux fixe de 1% HT, par an, pour les opérations de logement aidé et/ou conventionné. Les modalités d'application seront détaillées dans une fiche spécifique ;
- Un taux exceptionnel de 0%, par an, pour les bailleurs sociaux (ou tout autre organisme garantissant la production de logements aidés) intervenants dans les communes carencées lorsque l'exercice du droit de préemption a été transféré au préfet de département en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et subdélégué à l'EPF d'Alsace.

Les portages peuvent être mobilisés sous deux formes :

- Soit avec un remboursement du capital (coût d'acquisition) à la fin de période de portage (= remboursement 'in fine') ;
- Soit avec un remboursement du capital (coût d'acquisition) par annuités constantes.

Article 2.4 : Modalités de gestion des biens propriété de l'EPF d'alsace

L'EPF d'Alsace assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage, notamment en matière d'impôts, de taxes et d'assurances pour les biens bâtis ou de réalisation d'études et de travaux de proto-aménagement (détaillés à l'article 3).

La collectivité ne pourra pas faire usage du bien ou y réaliser des travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF d'Alsace. Des conventions *ad hoc* de mise à disposition du bien (pour usage et/ou travaux) ou baux longs termes (emphytéotique, construction ou réhabilitation) pourront être signées en ce sens, entre l'EPF d'Alsace et la collectivité, une fois l'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace.

En cas d'occupation du bien en amont de l'acquisition ou à l'issue, l'EPF d'Alsace peut accompagner la collectivité dans la résiliation des baux en cours (agricole, habitation, commercial,...), le paiement d'éventuelles indemnités et la mise en place de conventions d'occupation précaires. La perception de loyers ou d'indemnités d'occupation pourra se faire contractuellement directement au bénéfice de la collectivité.

ARTICLE 3 : DISPOSITIFS COMMUNS D'INTERVENTION EN FAVEUR DE LA RECONVERSION ET/OU REHABILITATION DES BIENS

Objectif du dispositif :

Afin de faciliter les opérations de préparation et/ou de remise en état du foncier en vue de la réalisation d'un projet (aménagement, construction, réhabilitation) l'EPF pourra, sous sa Maîtrise d'Ouvrage, faire réaliser des diagnostics et les travaux de proto-aménagement (démolition, déconstruction, désamiantage, dépollution), dans le respect des règles de la commande publique.

Ce dispositif a vocation à s'appliquer pendant le portage EPF, mais peut, au cas par cas pour la réalisation de certains diagnostics, s'appliquer avant l'acquisition du bien.

Article 3.1 : Mise en sécurité du site

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière est de **100 % du coût** de la sécurisation du site (sans que cela ne soit exhaustif : murage des portes, fenêtres et ouvertures diverses, clôture du site, ...). Aucun courrier, mail de sollicitation ou délibération n'est nécessaire.

S'agissant du gardiennage et de la télésurveillance, faisant partie des frais de gestion et **refacturés à la collectivité**, un courrier ou mail de sollicitation est nécessaire avant tout engagement de l'EPF d'Alsace.

Article 3.2 : Diagnostics

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la **prise en charge financière** est de **100% du coût** :

- Des diagnostics obligatoires (diagnostics plomb et amiante avant travaux ou démolition, diagnostic gestion des déchets, si nécessaire) en lien avec l'opération de proto-aménagement menée par l'EPF ;
- **Au cas par cas**, des diagnostics spécifiques qui s'avèrent pertinents à l'opération, à juste appréciation de l'EPF. A titre d'illustration, les diagnostics concernés pourraient être, sans que cette liste soit exhaustive :
 - Diagnostics techniques immobiliers,
 - Diagnostics structure : solidité, sanitaire ...,
 - Diagnostics pyrotechniques,
 - Diagnostics géotechniques,
 - Diagnostics écologique, de sensibilité environnementale.

Article 3.3 : Opérations de proto-ménagement (hors friches)

L'EPF d'Alsace peut réaliser les travaux et avance les coûts de l'opération de proto-aménagement qui sont les suivants (cf article 2.1) :

- Les travaux : défrichage initial, dévoiements et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution/démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets ;
- Les services et prestations intellectuelles associés aux travaux, et sans que cette liste soit exhaustive : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, géomètre, maîtrise d'œuvre, frais de publications légales, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, pilotage des études et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS), ...

L'EPF refacture ces coûts lors de la revente du bien à la collectivité.

Conditions :

- Dispositifs mobilisables uniquement sur les biens en portage par l'EPF.
- Pour la mise en sécurité du site, aucun courrier, mail ou délibération n'est nécessaire pour la sécurisation du site, en revanche, un courrier ou un mail de sollicitation est nécessaire pour la mise en place d'un gardiennage et/ou d'une télésurveillance avant tout engagement (signature d'un marché public).
- Pour les diagnostics, l'EPF d'Alsace intervient directement sans sollicitation quand il le juge nécessaire ou sur demande de la collectivité (courrier ou mail de sollicitation) qui doit être envoyée avant tout engagement (signature d'un marché public).
- Pour les opérations de proto-aménagement, l'EPF d'Alsace intervient à la demande de la collectivité faite par courrier ou mail de sollicitation et délibération qui doivent être envoyés avant tout engagement (signature d'un marché public).
- Une ou des délibérations complémentaire(s) pourront être exigées si le montant estimatif des travaux est dépassé et si l'affermissement des tranches ou la levée d'options est nécessaire.

Les diagnostics réalisés sont présentés annuellement au Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace pour information.

Les opérations de proto-aménagement sont présentées au Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace pour information, sauf si le coût des travaux dépasse 500 k€ HT. Dans ce cas, il est demandé une délibération (accord financier) préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE SORTIE DE RESERVE FONCIERE

Article 4.1 : Etat de sorties de réserve foncière

Chaque année, le conseil d'administration de l'EPF d'Alsace fixe l'état des propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du présent règlement intérieur.

Cet état de sorties du patrimoine en portage par l'EPF d'Alsace à l'année n+1, est notifié au plus tard le 1^{er} septembre de l'année n, auprès des collectivités garantes, lesquels doivent justifier, au plus tard au 1^{er} novembre de l'année n, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPF d'Alsace, dans le respect des dispositions prévues par le règlement intérieur.

En l'absence de demande de prorogation, l'EPF d'Alsace sera en capacité d'inscrire le produit de la vente des biens concernés au projet de budget en cours d'élaboration. La signature des actes de cession doit intervenir au plus tard dans un délai de six mois suivant la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

Article 4.2 : Bénéficiaire du bien porté par l'EPF d'Alsace

La convention précise le bénéficiaire à terme de la revente du bien, sachant que la collectivité bénéficiaire pourra y substituer un organisme désigné par elle, tel qu'un bailleur social public ou privé, une société d'économie mixte, une collectivité ou un EPCI, un établissement public, une association, ...

Article 4.3 : Période de portage supplémentaire

L'appréciation du maintien d'un portage pour une période supplémentaire relève de la seule décision du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace, les collectivités garantes devant s'engager à mettre en œuvre la sortie de réserve foncière sur demande de l'EPF d'Alsace.

Article 4.4 : Mode de calcul du prix de cession final

Outre le prix initial d'acquisition du bien, la collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, savoir :

- 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 la collectivité 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 du et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par la collectivité.
- et les éventuels **coûts du proto-aménagement** engagés par l'EPF d'Alsace.

En cas de cession anticipée au cours de la première année, les frais d'intervention (ou de portage) restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à la collectivité. En cas de cession anticipée au-delà de la 1^{ère} année de portage, un *pro rata temporis* sera effectué.

Article 4.5 : Calcul de la durée de portage

La durée de portage du bien est constituée par la période séparant, d'une part la signature du 1^{er} acte authentique d'acquisition réalisant la vente au bénéfice de l'EPF d'Alsace, et, d'autre part, l'acte de cession au profit de la collectivité, de l'EPCI ou l'organisme de son choix.

ARTICLE 5 : DISPOSITIFS SPECIFIQUES D'INTERVENTION

En complément des dispositifs communs à tous les biens présentés à l'Article 3, l'EPF Alsace apporte un soutien supplémentaire pour les cas suivants et aux conditions financières énoncées ci-après :

- la reconversion des friches,
- la création de logements aidés.

Article 5.1 : Dispositif de soutien en faveur des friches

Définition de la friche :

L'EPF d'Alsace considère qu'une friche peut correspondre à tout bien foncier bâti ou non (la démolition a pu être faite), à l'exception des friches d'habitat. Le bien en question doit être en état d'abandon avéré (friche froide) ou programmé (friche chaude) sans condition de surface ou de durée d'abandon.

Quel que soit leur usage passé (industriel, commercial, militaire, sanitaire, touristique, agricole, ...), leur reconversion permettrait la réalisation de projets variés, tout en limitant l'étalement urbain et en favorisant le recyclage d'un foncier souvent dégradé par le temps et son histoire. La renaturation ou l'instauration de mesures compensatoires peuvent être des projets poursuivis par les collectivités pour ces sites.

PHASE 1 : ETUDES ET DIAGNOSTICS AVANT ACQUISITION EPF

Objectif :

Afin d'aider les collectivités à mieux appréhender l'état de la friche avant son acquisition, et pour mieux évaluer le coût global des travaux (et par conséquent la viabilité du projet de reconversion), l'EPF Alsace sous sa Maîtrise d'Ouvrage, pourra faire réaliser les études et diagnostics permettant d'avoir une meilleure connaissance de l'état du site à acquérir, dans le respect des règles de la commande publique.

Etudes et diagnostics pris en charge, sans que cette liste soit exhaustive et à juste appréciation de l'EPF :

- Etudes historiques, documentaires, vulnérabilité,
- Etudes hydrogéologiques,
- Etudes environnementales sur les différents milieux (sols, gaz du sol, eaux souterraines et superficielles, végétaux, ...),
- Etudes quantitatives des risques sanitaires.

Dispositif :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière maximale est de **50% du coût des études et diagnostics menés, avec une aide plafonnée à 100.000 € HT par site**, quel que soit le nombre d'études à réaliser.

Conditions cumulatives requises :

- L'EPF d'Alsace n'intervient pas sur une friche déjà propriété de la collectivité,
- L'EPF d'Alsace assure la maîtrise d'ouvrage des études et des diagnostics,
- L'EPF d'Alsace n'apportera pas d'aide à un ancien exploitant ou propriétaire qui souhaiterait revaloriser son bien,
- Avant tout engagement de l'EPF d'Alsace (signature d'un marché public), un courrier ou mail de sollicitation puis délibération de la collectivité sollicitant la Phase 1 du dispositif friches mis en place par l'EPF d'Alsace ; et acceptant les termes d'une convention financière.
Une ou des délibérations complémentaire(s) pourront être exigées si le montant estimatif de l'étude (ou des études) est dépassé, et si l'affermissement des tranches ou la levée d'options est nécessaire.
- Information du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

PHASE 2 : ETUDES ET DIAGNOSTICS PENDANT LE PORTAGE EPF

Objectif :

Afin d'aider les collectivités à prendre l'initiative de la réhabilitation de la friche et les soutenir dans les différentes phases de ce projet et plus particulièrement dans la phase

d'acquisition de données sur le bien, l'EPF Alsace sous sa Maîtrise d'Ouvrage et dans le respect des règles de la commande publique, pourra faire réaliser les études permettant :

- D'avoir une connaissance approfondie du site permettant de mieux appréhender le coût des travaux de réhabilitation et/ou accompagner les travaux par des études environnementales,
- De vérifier la compatibilité du projet futur envisagé avec l'état du site.

Etudes et diagnostics pris en charge, sans que cette liste soit exhaustive et à juste appréciation de l'EPF :

- Etudes historiques, documentaires, vulnérabilité,
- Etudes hydrogéologiques,
- Etudes environnementales sur les différents milieux (sols, gaz du sol, eaux souterraines et superficielles, végétaux, ...),
- Etudes quantitatives des risques sanitaires,
- Plan de gestion permettant de valider les usages futurs du projet avec l'état des milieux, si nécessaire IEM – Interprétation de l'Etat des milieux (si impact sur l'extérieur du site),
- Bilans massiques et études géostatistiques, Bilan coûts/avantages,
- Plan de conception des travaux et essais pilotes de dépollution,
- Autres prestations environnementales.

Dispositif :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière maximale est 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.

Conditions cumulatives requises :

- L'EPF d'Alsace n'intervient pas sur une friche déjà propriété de la collectivité,
- La collectivité a engagé ou est en voie d'engager des études de projets ou de programmation (auquel l'EPF d'Alsace est associé),
- L'EPF d'Alsace assure la maîtrise d'ouvrage des études et des diagnostics,
- Avant tout engagement de l'EPF d'Alsace (signature d'un marché public), un courrier ou mail de sollicitation puis délibération de la collectivité sollicitant la Phase 2 du dispositif friches mis en place par l'EPF d'Alsace ; et acceptant les termes d'une convention financière (pour les conventions de portages en place), et sans convention financière (pour les nouvelles conventions de portage, incluant ces dispositifs). Une ou des délibérations complémentaire(s) pourront être exigées si le montant estimatif de l'étude (ou des études) est dépassé et si l'affermissement des tranches ou la levée d'options est nécessaire.
- Information du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

PHASE 3 : TRAVAUX ET PRESTATIONS ASSOCIÉES PENDANT LE PORTAGE EPF

Objectif :

Afin d'accompagner les collectivités dans la phase opérationnelle de réhabilitation de la friche et leur apporter un soutien technique et financier dans la réalisation des travaux de proto-aménagement que pourraient nécessiter le site avant son aménagement par la collectivité, l'EPF Alsace sous sa Maîtrise d'Ouvrage et dans le respect des règles de la commande publique, pourra faire réaliser les travaux de proto-aménagement (démolition, déconstruction, désamiantage, dépollution).

Les services et prestations intellectuelles pris en charge :

Ceux nécessaires à la réalisation desdits travaux ci-après listés, à savoir :

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO),
- Expertises techniques, financières ou juridiques,

- Géomètre,
- Frais de publications légales,
- Indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP,
- Maîtrise d'œuvre,
- Pilotage des études et du chantier (OPC),
- Direction de l'exécution des travaux (DET),
- Coordonnateur Sécurité et Protection de la santé (CSPS).

Travaux pris en charge :

- Travaux préparatoires, tels que le défrichage initial, le dévoiement et la consignation des réseaux, l'évacuation et le désencombrement des déchets,
- Démolition, déconstruction,
- Désamiantage et déplombage,
- Dépollution,
- Remise à plat du terrain, végétalisation,
- Mesures compensatoires éventuelles (pendant le portage).

Dispositif pour les services et prestations intellectuelles associés :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière maximale de l'EPF est de **60% du coût des services et prestations intellectuelles associés aux travaux, avec une aide plafonnée à 200.000 € HT par site.**

Dispositif standard pour les travaux :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière maximale de l'EPF est de **60% du coût des travaux réalisés, avec une aide plafonnée à 1.000.000 € HT par site.**

Dispositif exceptionnel pour les travaux :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, après délibération motivée du Conseil d'Administration, la prise en charge financière de l'EPF pourra être portée à hauteur maximale de **80% du coût des travaux, avec une aide plafonnée à 2.000.000 € HT** pour les sites :

- à responsable défaillant,
- ne pouvant bénéficier d'autres co-financements,
- ou présentant des risques avérés pour la santé et/ou l'environnement.

Conditions cumulatives requises :

- L'EPF d'Alsace n'intervient pas sur une friche déjà propriété de la collectivité,
- L'EPF ne se substitue pas aux obligations de remise en état d'un exploitant toujours en place / solvable,
- Le projet de réhabilitation du site est déjà défini (ex : une étude de faisabilité devra être fournie) pour engager la phase travaux de dépollution,
- L'EPF d'Alsace assure la maîtrise d'ouvrage des travaux,
- Avant tout engagement de l'EPF d'Alsace (signature d'un marché public), un courrier ou mail de sollicitation puis délibération de la collectivité sollicitant la 'Phase 3 Travaux' du dispositif friches mis en place par l'EPF d'Alsace et acceptant les termes d'une convention financière (en cas de financements croisés) ; la collectivité pourra être également amenée à délibérer au fur et à mesure de l'avancée des travaux, si le montant estimatif des travaux est dépassé et si l'affermissement des différentes tranches ou la levée d'options s'avèreraient nécessaire,
- Information annuelle du CA pour tous travaux dont le montant est inférieur à 500.000 € HT et délibération du CA de l'EPF d'Alsace au-delà.

Article 5.2 : Mise en place d'un fonds de minoration foncière

Principe du dispositif :

Abaisser le coût du foncier (charge foncière) pour rendre réalisable/finançable et donc faciliter le montage d'opérations de construction de logements locatifs aidés, bien localisés et s'inscrivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

Objectif :

Faciliter les opérations neuves et d'acquisition/amélioration en allégeant la charge foncière (et le cas échéant du bâti existant) portée par l'opérateur (bailleur ou collectivité).

Mise en œuvre :

Un dispositif de prise en charge partielle du plan de financement de l'opération, dont le montant est calculé en fonction du nombre et de la typologie des logements aidés créés :

Jusqu'à 10.000 € par logement locatif aidé ou conventionné créé : **10.000 € par PLAI, 5.000 € par PLUS et 2.500 € par PLS.**

La collectivité devra, parallèlement au Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace, délibérer en faveur de cette minoration foncière.

Conditions d'éligibilité

- 1) Le dispositif s'adresse aux projets de renouvellement urbain et de comblement de dent creuse (les opérations en extension urbaine sont exclues du dispositif) ;
- 2) 75% de la surface de plancher créée par le projet doit être consacrée au logement locatif social ou conventionné ;
- 3) Le foncier doit être acquis par l'EPF d'Alsace à la valeur estimée par les services de France Domaine, ou à une valeur inférieure bien sûr si possible ;
- 4) La charge foncière admissible par l'opérateur de logements aidés dans le cadre de son projet doit être inférieure au prix d'acquisition du foncier ;
- 5) Les projets de centralité (bourgs centres, villes relais) sont favorisés et les opérations structurantes à l'échelle d'un îlot seront privilégiées. Ils devront dans les deux cas répondre aux enjeux définis dans le PLHi (si le document est approuvé) et les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PLU) ;
- 6) Les projets proposés devront avoir fait l'objet d'une étude de faisabilité technique et financière permettant de définir clairement le(s) usage(s) futur (s), la viabilité économique opérationnelle, la situation du marché immobilier local, la destination du (ou des) service(s) et/ou commerce(s) prévus.
- 7) Le présent dispositif ne peut s'appliquer que si le dispositif friche n'a pas été sollicité.

La mise en œuvre de ce dispositif de minoration foncière est présentée au Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace pour validation avant cession du bien à la Commune, l'EPCi ou à tout organisme qu'elle aura désigné.

Cas particulier du portage foncier d'un bien par l'EPF Alsace en vue de la création de logements aidés sur le territoire d'une commune carencée :

Par exception, lorsque l'EPF d'Alsace a acquis un bien aux fins de mettre en œuvre des opérations de logements aidés sur le territoire d'une commune ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, seules s'appliquent les conditions d'éligibilité 2, 5 et 6.

Lorsque l'EPF d'Alsace a acquis le bien par exercice du DPU, le Conseil d'Administration statue sur l'éligibilité au dispositif de minoration foncière dès l'accord pour signature de l'acte d'acquisition, sous réserve du respect des conditions susvisées.

ARTICLE 6 : ORGANISMES ASSOCIÉS

L'EPF d'Alsace peut participer, de par ses délégués, son directeur ou son personnel, à des travaux, rencontres, échanges ou assistance auprès d'organismes compétents en matière d'action foncière, d'aménagement et d'urbanisme ou d'action publique.

L'EPF d'Alsace peut adhérer aux structures et associations œuvrant dans son champ d'intervention et recourir aux prestations et services utiles à l'exercice de son activité.

ARTICLE 7: MODIFICATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur peut à tout moment faire l'objet de modifications à la demande et sur proposition du Président ou d'un tiers (1/3) des délégués du conseil d'administration en exercice.

Le présent règlement intérieur peut être modifié par délibération du conseil d'administration à la majorité des membres présents ou représentés.

Le présent règlement intérieur modifié entre en vigueur à compter de son adoption par le conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 8 : APPLICATION DES DIVERS DISPOSITIFS

Les dispositifs d'intervention mentionnés dans le présent règlement s'appliquent à compter de la date de réception par l'EPF du courrier ou du mail de sollicitation de la collectivité, c'est-à-dire, pour tous les marchés publics passés après cette date.

Cependant, pour les dossiers en cours avant le 16 mars 2022, et de façon rétroactive, les dispositifs d'intervention s'appliquent pour les marchés publics passés antérieurement à cette date et dont les factures sont reçues par l'EPF après la date de réception du courrier ou du mail de sollicitation.