

Rapport du Président

Commission permanente
du vendredi 7 juillet 2023
N° CP-2023-6-15-1
N° applicatif 6202

15^{ème} Commission

Commission Sud Alsace - Saint-Louis, Sundgau et Thur-Doller

Service instructeur

Service opérations foncières Sud

Service consulté

Direction Culture et Patrimoine
Direction de l'Immobilier et des moyens généraux
Direction des Affaires Juridiques

REDISTRIBUTION FONCIÈRE DANS LE PARC DE WESSERLING

Résumé : Le foncier du site du Parc de Wesserling est propriété pour une partie de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin (CCVSA) et pour l'autre partie, de la Collectivité européenne d'Alsace. Cette dernière a confié les parcelles lui appartenant à la CCVSA, en charge du développement touristique du site, et à l'Association pour la Gestion et l'Animation du Parc Textile de Wesserling (AGAPTW) qui y assure l'animation culturelle, par le biais de trois baux emphytéotiques concernant des biens distincts.

La CCVSA et l'AGAPTW portent un projet global de développement écomuséal sur le site du Parc de Wesserling. Pour permettre le développement de ce projet et soutenir l'activité écomuséale dans ses nouveaux contours, une stratégie foncière partagée a pu être élaborée pour ce site, et un accord est intervenu entre la Collectivité européenne d'Alsace, la CCVSA et l'AGAPTW sur une nouvelle répartition foncière impliquant la modification des baux emphytéotiques existants.

Le site du Parc Textile de Wesserling comprend une superficie totale d'environ 42 ha. Le Département du Haut-Rhin, auquel s'est substituée la Collectivité européenne d'Alsace, est propriétaire d'une partie du site, comportant :

- Le bâtiment actuel du musée du Textile et des Costumes.
- Le bâtiment dit « le Château », comportant un corps principal et deux ailes, dites « Nord » et « Sud ».
- Un bâtiment dit « Villa Monier » ou « Manufacture Royale » comprenant un restaurant au rez-de-chaussée et une partie habitation à l'étage.
- Une ferme comportant une étable, un chalet, des sanitaires publics et des pâturages.
- Une maison dite « Maison Ecotex ».
- Une remise.
- Un hangar en bois dit « la Billetterie ».
- Les jardins du domaine dits « Les Jardins métissés ».
- Le parking.
- Le parc arboré et l'ensemble des espaces verts.

Le tout sur une emprise de 37 parcelles d'une contenance totale de 14,75 ha, sur le ban des communes de HUSSEREN-WESSERLING, FELLERING et RANSPACH.

Trois baux emphytéotiques différents ont été consentis par la collectivité sur ce périmètre, comme suit :

- Le 26 février 2013, un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans au profit de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin (CCVSA), portant sur les locaux d'un centre multi-accueil de la petite enfance et deux appartements, situés dans l'aile Sud du Château.
- En date du 8 juillet 2016, un bail emphytéotique au profit de l'Association pour la Gestion et l'Animation du Parc Textile de Wesserling (AGAPTW), d'une durée initiale de 18 ans, portant à l'origine sur l'ensemble des biens du site propriété du Département du Haut-Rhin. Un avenant en date du 20 mars 2019 a prorogé ce bail jusqu'au 2 février 2037 et modifié le périmètre pour en exclure 2 parcelles comportant le corps principal et l'aile Nord du château ainsi que les jardins pour l'une et la ferme du Parc pour l'autre.
- Les 11 et 24 juillet 2019, un bail emphytéotique portant sur les 2 parcelles mentionnées ci-dessus a été signé entre le Département du Haut-Rhin alors propriétaire et deux copreneurs constitués par la CCVSA et l'AGAPTW, dans le but de permettre à la CCVSA d'assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux dans le cadre du projet écomuséal. Ces travaux consistaient d'une part à intervenir sur le bâtiment du Château pour lui permettre d'accueillir le Musée Textile et d'autre part à créer une passerelle vers une construction appartenant à la CCVSA, appelée « la grande chaufferie ». De son côté l'AGAPTW est en charge de la maîtrise d'ouvrage de la muséographie, des jardins et des cheminements.

Ces travaux étant en cours, la CCVSA et l'AGAPTW ont fait connaître par courrier cosigné du 21 octobre 2020, leur souhait de modifier à nouveau le périmètre des baux emphytéotiques concernant le restaurant, qui nécessite des travaux lourds, et le bâtiment actuel du musée textile destiné à être transféré au sein du bâtiment du Château.

A cette occasion, une stratégie foncière partagée a pu être élaborée pour le site du Parc de Wesserling, et une proposition d'accord est intervenue entre la Collectivité européenne d'Alsace propriétaire, la CCVSA et l'AGAPTW comme suit :

- Le regroupement de l'ensemble des biens propriété de la Collectivité européenne d'Alsace et nécessaires à l'activité éco-muséale dans un seul bail emphytéotique. Ces biens seraient intégrés via un avenant dans le bail emphytéotique des 11 et 24 juillet 2019 dont l'AGAPTW et la CCVSA sont copreneurs.
- L'affectation à la CCVSA seule du bâtiment à réhabiliter comportant un restaurant et une partie habitation, dit « Villa Monier » ou « Manufacture Royale ». La parcelle concernée serait intégrée par le biais d'un avenant dans le bail emphytéotique signé le 26 février 2013 entre le Département du Haut-Rhin et la CCVSA. A cette occasion, la durée du bail emphytéotique du 26 février 2013 conclu au profit de la CCVSA serait prorogé de 30 ans afin de lui permettre d'amortir l'ensemble des travaux.
- La sortie du bail emphytéotique du 8 juillet 2016 des biens susceptibles d'accueillir des activités périphériques sans lien avec l'activité éco-muséale, ou qui y ajoutent des charges inutiles. Il s'agit de quelques parcelles de terrain, du bâtiment du musée actuel, dont seule une petite partie restera utilisée pour les besoins de stockage d'une collection de costumes propriété de la CeA, ainsi que d'une maison dite « Ecotex », en mauvais état.

A cet effet, il conviendrait de résilier le bail emphytéotique du 8 juillet 2016 au profit de l'AGATW, libérant ainsi les biens concernés de toute contrainte juridique.

Il serait possible à l'issue de cette première étape, de signer des avenants aux deux baux emphytéotiques, celui du 26 février 2013 au profit de la CCVSA et celui des 11 et 24 juillet 2019 au profit des deux copreneurs constitués par la CCVSA et l'AGAPTW pour clarifier la situation des biens inclus dans le projet global écomuséal.

Jusqu'à son complet déménagement, les locaux du musée actuel seraient prêtés à l'AGAPTW par le biais d'un commodat, le temps que l'association finisse de libérer les espaces concernés de tous ses biens.

L'ensemble de ces mouvements est représenté sur le plan joint au présent rapport, et peut être résumé comme suit :

Situation actuelle

Statut actuel	Preneur	Date du bail	Nb parcelles	Surface parcelles
Bail emphytéotique	AGAPTW	08/07/2016	34	4 ha 51 a 17 ca
Bail emphytéotique	CCVSA	26/02/2013	1	03 a 49 ca
Bail emphytéotique	CCVSA + AGAPTW	11 et 24/07/2019	2	10 ha 18 a 96 ca
TOTAUX			37	14 ha 73 a 62 ca

Situation future proposée

Statut proposé	Preneur	Date du bail	Nb parcelles	Surface parcelles
Bail emphytéotique	CCVSA	26/02/2013	2	04 a 91 ca
bail emphytéotique	CCVSA + AGAPTW	11 et 24/07/2019	30	13 ha 98 a 03 ca
Reprise par la CeA	-		5	70 a 68 ca
TOTAUX			37	14 ha 73 a 62 ca

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver la résiliation anticipée du bail emphytéotique du 8 juillet 2016 au profit de l'AGAPTW, et à cet effet d'approuver et de m'autoriser à signer l'acte portant résiliation du bail emphytéotique du 8 juillet 2016, entre l'AGAPTW et la CeA, joint en annexe au présent rapport,
- De retirer, à la demande de l'AGAPTW et la CeA de la CCVSA, la délibération de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n° CP-2022-4-15-1 du 4 avril 2022 ayant pour objet la signature d'avenants aux baux emphytéotiques pour le restaurant du Parc de Wesserling,
- D'approuver l'ajout du bâtiment du restaurant dans le périmètre du bail emphytéotique du 26 février 2013 au profit de la CCVSA, d'en proroger la durée jusqu'au 17 juillet 2053, et à cet effet d'approuver et de m'autoriser à signer l'avenant n° 1 à ce bail emphytéotique, entre la CCVSA et la Collectivité européenne d'Alsace, selon le projet joint en annexe au présent rapport,
- D'approuver l'ajout des biens affectés au projet écomuséal dans le périmètre du bail emphytéotique des 11 et 24 juillet 2019 au profit de la CCVSA et de l'AGAPTW ensemble en tant que copreneurs, et à cet effet d'approuver et de m'autoriser à signer l'avenant n° 1 à ce bail emphytéotique, entre la CCVSA, l'AGAPTW et la Collectivité européenne d'Alsace, selon le projet joint en annexe à la présente délibération,
- De décider que les actes afférents aux opérations mentionnées ci-dessus seront passés en la forme administrative, conformément aux dispositions de l'article L1311-14 du Code général des collectivités territoriales,

- De préciser que M. Pierre BIHL en qualité de titulaire, et Mme Isabelle DOLLINGER en qualité de suppléante, conformément à la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n° CD 2021-7-0-6 du 13 juillet 2021, sont habilités à représenter la Collectivité européenne d'Alsace dans les actes établis en la forme administrative par le Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, et sont donc compétents pour signer tous les actes en la forme administrative visés ci-avant,

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.