

Rapport du Président

Séance publique
du lundi 13 novembre 2023
N° CD-2023-4-11-1
N° applicatif 7405

11^{ème} **Commission**
Commission Eurométropole de Strasbourg

Direction
Direction appui et pilotage 1

ACQUISITION EN INDIVISION AUPRES DE L'ETAT ET AVEC LA REGION GRAND EST, L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG ET LA VILLE DE STRASBOURG DU BATIMENT OSMOSE I POUR LE PARLEMENT EUROPEEN.

Résumé : Aujourd'hui, la répartition des fonctionnaires des institutions européennes est déséquilibrée : Bruxelles (plus de 5 000) et Luxembourg (près de 2 000) concentrent la plupart des postes de travail, tandis qu'à Strasbourg, siège du Parlement, environ 300 fonctionnaires seulement sont affectés de manière permanente.

Si un rééquilibrage en faveur de Strasbourg n'est pas enclenché, c'est l'avenir du Parlement européen à Strasbourg qui est menacé. Ainsi, la Collectivité européenne d'Alsace n'a eu de cesse de favoriser la construction d'un bâtiment pour rééquilibrer la répartition des effectifs européens par une présence supplémentaire en France.

A Bruxelles, l'Europe est symbolisée par le Conseil de l'Europe, puis la Commission ... avant le Parlement européen, privilégiant ainsi une vision technocratique de l'Europe. A Strasbourg, la présence européenne symbolise le centre névralgique de la démocratie européenne.

Le qualificatif « européen » a été intégré au nom de la Collectivité européenne d'Alsace pour symboliser la démocratie et la collectivité souhaite être exemplaire à ce titre. La Collectivité européenne d'Alsace porte fortement cet enjeu de renforcement de l'attractivité de la capitale des Droits de l'Homme dont le rayonnement profite à toute l'Alsace.

L'acquisition d'un bâtiment administratif et sa location par la suite au Parlement répondent à cette ambition.

Dans ce cadre, l'objet du rapport est ainsi de proposer d'acquérir auprès de l'Etat et avec la Région Grand Est, l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Strasbourg, le bâtiment OSMOSE I pour un montant de 8,025 millions d'euros à la charge de la Collectivité européenne d'Alsace.

En matière européenne, la Collectivité européenne d'Alsace est fortement engagée dans la défense de l'ambition que porte Strasbourg en tant que capitale européenne, à la fois siège des institutions européennes, cœur historique et politique de l'Europe et ville internationale des Droits de l'Homme, et est plus globalement engagée dans le rayonnement de l'Alsace en Europe et dans la promotion des valeurs européennes et humanistes en Alsace.

Par conséquent, la Collectivité européenne d'Alsace participe activement au Contrat triennal « Strasbourg capitale européenne » 2021-2023 qui vise à renforcer le statut de Strasbourg en tant que capitale européenne, à conforter celui-ci vis-à-vis des autres sièges européens et à maximiser l'impact économique et social de la présence de fonctionnaires et décideurs européens et internationaux à Strasbourg.

L'absence prolongée de sessions parlementaires à Strasbourg pendant la crise sanitaire a montré la nécessité d'œuvrer sans cesse pour le renforcement de cette présence des institutions communautaires en Alsace.

Pour cela, il convient de donner aux institutions européennes les moyens et l'envie de pérenniser et d'augmenter leur présence sur le site strasbourgeois en facilitant le travail sur place des députés européens, de leurs assistants ainsi que des services du Parlement européen et des autres institutions européennes.

Aujourd'hui, la répartition des fonctionnaires du Parlement européen est assez déséquilibrée : Bruxelles (plus de 5 000) et Luxembourg (près de 2 000) concentrent la plupart des postes de travail, tandis qu'à Strasbourg, siège du Parlement, environ 300 fonctionnaires seulement sont affectés de manière permanente. L'acquisition d'un bâtiment administratif et sa location par la suite au Parlement répondent à la volonté de rééquilibrer cette répartition et d'attirer de façon pérenne plus de fonctionnaires et décideurs européens à Strasbourg et en Alsace et à tout le moins d'offrir lors des sessions parlementaires des conditions de travail à la hauteur des services d'une capitale européenne.

C'est dans ce contexte que l'Etat, la Région Grand Est, la Collectivité européenne d'Alsace, l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Strasbourg ont soutenu la construction d'un bâtiment de bureaux dit Osmose I à proximité immédiate du Parlement européen. Deux sociétés, la SNC IP2T et la SAS WACKEN INVEST dont les actions sont détenues par ICADE PROMOTION et la Caisse des Dépôts et de Consignation ont été constituées l'une pour construire les différents volumes constituant le bâtiment et l'autre pour en assurer la gestion jusqu'à sa revente.

Ce nouveau bâtiment permettra au Parlement d'aménager de nouvelles salles de réunion et de pouvoir accueillir jusqu'à 700 personnes supplémentaires, sur les 15 000 m² répartis en huit étages. Les aménagements à venir viseront à faciliter notamment l'accueil des réunions de groupe et des représentants de la Commission et du Conseil lors des sessions plénières qui ont lieu tous les mois à Strasbourg.

Les négociations menées par l'Etat ont permis d'aboutir cet été à un accord avec le Parlement européen.

L'Etat a acheté le 25 septembre 2023 au prix de 53,5 millions d'euros hors taxes, soit 64 200 001,20 € toutes taxes comprises, 3 volumes constituant le bâtiment Osmose I auprès de la SAS WACKEN INVEST (volume AK) et de la SNC IP2T (volumes AZ et BA). Un bail emphytéotique administratif a été conclu le même jour pour une durée de 99 ans entre l'Etat et le Parlement européen, moyennant une redevance annuelle de 700 000 €.

L'Etat va rétrocéder 50 % du bâtiment aux quatre collectivités concernées, à raison de 12,5 % par collectivité.

Cette acquisition par les 4 collectivités prendra la forme d'une indivision. La participation attendue de la Collectivité européenne d'Alsace est de 12,5 % représentant 6 687 500,12 € HT soit 8 025 000,15 € TTC.

Les frais de la rétrocession représentent un montant total d'environ 286 000 euros soit un montant estimatif de 71 500 euros par Collectivité.

Une convention d'indivision sera établie, et un mandat confié à l'Etat pour être l'interlocuteur unique du Parlement Européen. L'Etat percevra les loyers et reversera aux co-indivisaires leur quote-part. Les frais d'acte pour l'établissement de cette convention sont estimés à 24 000 euros.

Par la suite, un volume dénommé AX sera acquis par l'indivision, dès que seront purgées les conditions suspensives qui affectent aujourd'hui la promesse synallagmatique de vente. Ce volume est un espace vert d'environ 611 mètres carrés qui devrait être cédé au prix de vente de 1,20 € soit 0,15 € pour la Collectivité européenne d'Alsace.

Deux avenants au bail emphytéotique sont d'ores et déjà prévus, l'un à la demande du Parlement Européen pour prendre acte de l'indivision à venir, l'autre pour adjoindre le volume AX au bail. Il ressort des éléments fournis par le notaire que ces avenants n'engendreraient pas de frais d'acte supplémentaires.

Concernant les frais d'acte, il vous est donc proposé une inscription de crédits à hauteur d'un plafond de 80 000 euros.

Les crédits nécessaires ont été inscrits en DM2.

Conformément à la réglementation, l'opération a été soumise à l'avis de la Division du Domaine en date du 24 mars 2023.

Le montant de cette acquisition sera valorisé par l'ensemble des collectivités signataires et l'Etat dans le cadre du futur Contrat triennal Strasbourg capitale européenne 2024-2026.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver le principe de l'acquisition en indivision auprès de l'Etat et avec la Région Grand Est, l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Strasbourg du bâtiment Osrose I à Strasbourg ;
- D'autoriser à cet effet l'acquisition de 12,5 % indivis des volumes AK, AZ et BA de l'ensemble immobilier situé à Strasbourg, 2, 4 et 6 Allée des Orcades et cadastré sous-section BX n° 617/10, lieudit « Boulevard de Dresde », d'une contenance de 90,31 ares, au prix de 8 025 000,15 € toutes taxes comprises ainsi que les frais, taxes et émoluments du notaire se rapportant à la présente acquisition ;
- D'autoriser l'acquisition future de 12,5 % indivis du volume AX du même ensemble immobilier, au prix de 0,15 €, ainsi que les frais, taxes et émoluments du notaire se rapportant à cette acquisition ;
- D'autoriser la signature des avenants au bail emphytéotique administratif, de la convention d'indivision ainsi que plus largement de tout acte ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, et le versement des éventuels frais, taxes et émoluments du notaire liés à ces documents ;
- D'acter que les crédits concernés seront prélevés sur l'imputation budgétaire suivante, au budget 2023 : programme P014, opération P014O013, enveloppe E20, chapitre 21, nature 21311, fonction 020.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.