

Rapport du Président

Commission permanente
du vendredi 8 décembre 2023
N° CP-2023-10-11-2
N° applicatif 7942

11^{ème} Commission
Commission Eurométropole de Strasbourg

Direction
Direction appui et pilotage 1

Service consulté
Direction de l'Immobilier et des Moyens
Généraux

ACQUISITION DE L'EMPRISE FONCIÈRE DU NOUVEAU COLLÈGE DU NEUHOF, SUR LE SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL MILITAIRE LYAUTEY À STRASBOURG

Résumé : La politique éducative de la Collectivité Européenne d'Alsace vise à apporter aux collégiens et à la communauté éducative les conditions optimales d'éducation et d'enseignement. Dans ce cadre, un vaste programme d'investissement de plus 600 M€ a été défini pour les collèges alsaciens.
Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente de décider de l'acquisition de l'emprise foncière du nouveau collège du Neuhof, sur le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey à Strasbourg auprès de l'établissement public foncier d'Alsace (EPFA) au prix symbolique de 1€; par ailleurs, de verser 1, 106 M€ correspondant aux coûts des travaux de proto-aménagement réalisés par l'EPFA , aux frais de notaire et frais de gestion et de portage, déduction faite de 833 755 € au titre du dispositif de soutien financier de l'EPFA.

Le principe de la relocalisation du collège Solignac a été décidé par l'Assemblée plénière du 13 décembre 2018 du Département du Bas-Rhin, devenu depuis le 1er janvier 2021, la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) dans le cadre de la loi n°2019-816 du 2 août 2019 relative aux compétences de la CeA.

Il est rappelé que le projet porte sur la construction du nouveau collège du Neuhof, sur le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey, situé 1 rue des Canonniers à Strasbourg, en remplacement de l'actuel collège Solignac.

Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) a pour objectif la reconversion de ce site, une programmation mixte devant contribuer à la transformation du secteur dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

C'est dans ce contexte que la CeA a intégré le dispositif du portage foncier du site de l'ancien hôpital militaire Lyautey, initié le 8 septembre 2020 entre l'EPF d'Alsace et l'EMS. La Collectivité européenne d'Alsace intervient sur l'emprise foncière cadastrée sous :

- section IW numéro 463 de 4,81 ares,
- section IW numéro 464 de 70,44 ares,

Soit une surface totale de 75,25 ares.

A ce titre, elle est concernée par l'opération de proto-aménagement sur les bâtiments 022, 023, 024 et 025, ainsi que les surfaces extérieures des bâtiments.

Le bien a été acquis, par l'EPF d'Alsace, le 18 février 2021.

Les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ont été définies dans l'avenant N°1 à la convention de portage tripartite, approuvé par délibération de la CeA en date du 10 mai 2021 et signé en date du 29 juillet 2021, par l'EMS, la CeA et l'EPF d'Alsace.

La modification du programme des travaux à la charge de l'EPF d'Alsace, ainsi que la mise en œuvre de l'accompagnement financier « dispositifs friches » ont donné lieu à la rédaction d'un avenant N°2 à la convention de portage foncier des biens, signé le 11 janvier 2023.

Afin de permettre le démarrage des travaux de construction du collège, la CeA souhaite acquérir lesdits biens auprès de l'EPF d'Alsace.

Le prix de ladite rétrocession est composée de :

- Le prix défini par l'EMS dans le cadre d'une délibération autorisant la vente du bien de façon anticipée pour un montant d'UN (1) EURO symbolique ;
- Le coût du proto-aménagement correspondant au lot « collège » et par conséquent aux travaux de désamiantage, déplombage, démantèlement des équipements techniques, déconstruction et dépollution, ainsi que la préparation des matériaux de réemploi qui seront utilisés dans le projet du futur collège, pour un montant de 1 692 652, 43 € HT ;
- Le montant de la TVA pour un montant de 171 779,37 € ;
- Les frais de gestion et de portage pour un montant de 64 680,00 € TTC et frais divers liés aux prestations de surveillance, de gardiennage et d'assurance jusqu'à la signature de l'acte ;
- Les frais de notaire pour un montant de 11 300 € TTC ;
- La déduction des frais liés à la prise en charge du « dispositif de soutien aux friches par l'EPF d'Alsace » approuvée par le Conseil d'Administration en date du 16 mars 2022 pour un montant de 833 755, 60 € TTC ;
- Soit un montant total à payer de 1 106 657,20 € TTC.

La Commission Eurométropole de Strasbourg a émis un avis favorable sur ce rapport lors de sa réunion du 28 novembre 2023.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- de décider de l'acquisition auprès de l'EPF d'Alsace, des parcelles cadastrées à Strasbourg sous-section IW n° n°463 de 4,81 ares et n°464 de 70,44 ares, pour un montant de 1,00 € ;

- de décider d'approuver le coût du proto-aménagement correspondant au lot « collègue » et par conséquent aux travaux de désamiantage, déplombage, démantèlement des équipements techniques, déconstruction et dépollution, ainsi que la préparation des matériaux de réemploi qui seront utilisés dans le projet du futur collègue pour un montant de 1 692 652,43 € HT ;
- de décider d'approuver le montant de la TVA de 171 779,37 € ;
- de décider d'approuver les frais de gestion et de portage pour un montant de 64 680,00 € TTC et frais divers liés aux prestations de surveillance, de gardiennage et d'assurance jusqu'à la signature de l'acte ;
- de décider d'approuver les frais de notaire pour un montant de 11 300 € TTC ;
- de décider d'approuver la déduction des frais liés à la prise en charge du « dispositif de soutien aux friches par l'EPF d'Alsace » approuvée par le Conseil d'Administration en date du 16 mars 2022 pour un montant de 833 755,60 € TTC;
- de décider du montant total à payer de 1 106 657,20 € TTC ;
- de décider que l'acte afférent à cette transaction sera rédigé sous forme d'acte notarié, dont le coût sera pris en charge par la Collectivité européenne d'Alsace ;
- de m'autoriser, ou mon représentant, à signer l'acte afférent à cette transaction ;
- de préciser que les crédits liés à cette opération seront imputés sur le budget de la Collectivité comme suit :

Programme	Opération	Enveloppe	Tranche	NATANA	Dépenses	Recettes
P198	O001	E03	T01	2300 – 21-21312-221	1,00	
P198	O001	E03	T01	2300 – 21-21312-221	64 680,00	
P198	O001	E03	T01	2300 – 21-21312-221	11 300,00	
P199	O022	E02	T02	1170 – 23-2313-221	1 030 676,20	

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.