



**Gestion du patrimoine départemental :
Maison de l'Alsace à Paris**

Rapport n° CD/2016/086

Service Chef de file :

A - Direction générale des services

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport est un rapport global sur les modalités de gestion du patrimoine départemental Maison de l'Alsace à Paris, propriété indivise des deux Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin.

Il informe l'Assemblée sur l'avancement de la restructuration de la propriété départementale "Maison de l'Alsace à Paris". Il propose à l'Assemblée de décider des modalités d'exploitation de ce patrimoine à l'issue des travaux, de choisir le futur exploitant, d'approuver l'économie générale du contrat de location et propose de donner délégation à la Commission Permanente pour la finalisation de ce dernier. En outre, ce rapport soumet à l'approbation de l'Assemblée un projet de révision de l'entente interdépartementale conclue avec le Département du Haut-Rhin pour la gestion de leur patrimoine commun et propose d'autoriser le président du Conseil Départemental du Bas-Rhin à signer la convention afférente.

Enfin, le rapport informe l'Assemblée des évolutions envisagées par la Société d'Economie Mixte Locale "Maison de l'Alsace à Paris" (SEML MAP) et, en conséquence, propose d'approuver les dispositions nécessaires à la participation du Département du Bas-Rhin aux opérations de dissolution anticipée de la SEML MAP et de leurs suites, notamment financières.

I. Le contexte de la restructuration de la Maison de l'Alsace à Paris (MAP)

A. L'histoire de la MAP

En 1968, le Département du Bas-Rhin a acquis pour un montant de 7,8 MF l'immeuble situé au 39, avenue des Champs Elysées à Paris, immeuble ensuite détenu en indivision avec le Département du Haut-Rhin à partir de 1969.

Une importante restructuration a été réalisée dans le courant des années 1970. Dès l'origine, l'immeuble abritait 2 fonctions distinctes : un restaurant-brasserie « l'Alsace » exploité par une société privée, locataire des murs, et la Maison de l'Alsace proprement dite, administrée par une SEM (la Société Fermière de la Maison de l'Alsace à Paris devenue depuis la Société d'Economie Mixte Locale Maison de l'Alsace à Paris), dont la mission principale était à l'origine, outre la gestion de l'ensemble immobilier, l'accueil et la mise en réseau des entreprises ayant un ancrage alsacien. La SEM jouait également un rôle d'ambassadeur pour faire connaître le territoire alsacien et encourager le développement économique et touristique local.

Au début des années 2000, les deux Départements se sont interrogés sur l'avenir de cet immeuble et sa destination future. Le contrat de location de la brasserie, dont le Groupe Frères Blanc (GFB) était titulaire, arrivant à échéance le 31 décembre 2005, a été dénoncé sans offre de renouvellement. Concomitamment, il a été décidé d'engager une réhabilitation lourde de l'immeuble, comprenant une mise aux normes complète - tant de la partie

restaurant que des bureaux - et une restructuration de l'organisation intérieure. Ainsi, de l'immeuble initial, seules les façades haussmanniennes ont été conservées. A l'issue du chantier, le bâtiment sera doté d'un 3^{ème} niveau de sous-sol créé par surcreusement et d'un lieu de prestige au 6^{ème} étage (espace événementiel), le toit ayant été remplacé par une verrière offrant une vue exceptionnelle sur les Champs-Élysées et les toits de Paris.

Fin 2005, le Groupe Frères Blanc a été racheté par une filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Durant l'année 2006, des négociations ont été menées avec GFB afin de conclure un nouveau contrat à l'issue des travaux. A ce titre, un protocole transactionnel a été conclu le 27 mars 2007 décrivant les travaux à réaliser par les Départements dans les locaux loués au GFB, et déterminant les nouvelles relations contractuelles à intervenir après la réalisation des travaux entre le GFB et les Départements. Le contrat est désormais de 12 ans après la livraison (soit le 2 avril 2014) et le loyer est composé d'une part fixe, indexée sur le coût de la construction, soit 650 000€ HT/an à ce jour, et d'une part variable additionnelle liée au chiffre d'affaires. A ce jour, le chiffre d'affaires réalisé par la brasserie n'a pas atteint le seuil de déclenchement de la part variable du loyer.

A noter, qu'à effet d'avril 2016, le Groupe Frères Blanc a été cédé au Groupe Bertrand, 2^{ème} groupe français de restauration détenant entre autres la chaîne Quick, la Brasserie Lipp, Angelina et exploitant notamment l'Atelier Renault et la restauration du Château de Versailles.

Cette cession n'emporte toutefois aucune conséquence sur les relations contractuelles nouées par les Départements dans le cadre de l'exploitation du restaurant « l'Alsace ». Des premiers contacts avec le nouveau propriétaire laissent à penser que ce dernier souhaite redimensionner l'offre et le concept du restaurant, en s'appuyant davantage sur les produits et la gastronomie alsacienne, gages de qualité et d'excellence. La Maison de l'Alsace en tant que telle ne pourra que bénéficier de cette inflexion.

Aujourd'hui, alors que le chantier de restructuration se termine, la Maison de l'Alsace se développe sur sept étages et trois sous-sols représentant 1 736,30 m² de surface utile, pour une surface au sol de 247 m². La brasserie occupe une surface de 523 m², le centre d'affaires des niveaux 2 à 5 et l'espace événementiel au 6^{ème} étage 1 012,80 m² et les communs 200,50 m². Le 7^{ème} étage correspond à des locaux techniques et une coursive.

B. La restructuration de la MAP

Le montant global de l'opération de restructuration en voie d'achèvement, est estimé à 20,2M€ HT, répartis comme suit :

- 15,2 M€ au titre des travaux,
- 0,7 M€ au titre du mobilier et des équipements multimédia,
- 3,3 M€ au titre des études et honoraires,
- 1 M€ au titre des publications, assurances et révision des prix.

L'augmentation du montant global de l'opération est directement liée aux aléas rencontrés pendant les travaux et aux modifications de programme qui ont été rendues nécessaires.

Après la programmation en 2007 et l'obtention du permis de construire en 2011, les travaux proprement dits ont démarré le 2 avril 2012.

Prévue à l'origine sur une durée de 19 mois au total, incluant le délai imposé à l'entreprise générale pour la livraison au GFB des locaux bruts loués par ses soins, l'opération de restructuration a été victime de nombreuses difficultés et aléas (modalités de gestion du chantier par l'entreprise générale, exigences de sécurité ou de l'architecte des bâtiments de France, découverte d'amiante, débord de fondation de l'immeuble voisin, ...), et de modifications de programme de la part du GFB qui ont profondément bouleversé son calendrier de réalisation.

A ce jour, la réception de l'opération est envisagée pour août 2016, après la pose de la cloison définitive vitrée dans le hall, l'ensemble de l'immeuble étant terminé depuis début 2016, hors levée des réserves en cours depuis cette période.

- **L'expertise judiciaire en cours**

Une expertise judiciaire, initialement sollicitée par les Départements pour faire un état des avoisinants dans le cadre des travaux projetés, a été étendue à l'identification de toutes les causes de retard de ce chantier, à leur imputabilité (détermination des responsabilités) et à leurs conséquences sur le plan pécuniaire.

Dans un rapport d'étape, l'expert mandaté par le tribunal distingue 4 périodes principales de retard, l'enjeu étant de les quantifier afin de déterminer les responsabilités sur la prise en charge des préjudices liés :

- Une première période avant la découverte du débord de fondation de l'immeuble voisin durant laquelle la responsabilité des retards de planning seraient majoritairement imputables à l'entreprise générale titulaire du marché de travaux, qui n'a pas toujours mis les moyens nécessaires à la bonne réalisation du chantier (défaut dans la préparation du chantier, retard dans la désignation de sous-traitants...), au GFB qui a sollicité de nombreuses modifications de programme, et imputée pour partie à des aléas de chantier (découverte d'amiante plus importante, ...),
- l'arrêt de chantier lié à la découverte d'un débord de la fondation de l'immeuble voisin dont le propriétaire devra en grande partie assumer les conséquences, étant précisé qu'un désaccord important demeure entre les différents protagonistes sur la durée de cet arrêt de chantier,
- à la reprise des travaux, une période d'analyse complexe durant laquelle les responsabilités quant au dérapage de planning sont multiples,
- enfin, à partir de l'hiver 2015 – la date précise restant à déterminer par l'expertise - des retards dans l'exécution de la phase terminale de chantier pour lesquels la responsabilité de l'entreprise générale, qui a tardé à exécuter les travaux de finition (en particulier la pose de la cloison vitrée définitive du hall d'accueil) doit être définie.

A noter que depuis la livraison de la coque du restaurant au GFB, une provision pour pénalités de retard est appliquée à l'entreprise. Son montant est aujourd'hui de l'ordre de 800 000 €.

Lors des travaux d'expertise, chaque partie est appelée à faire valoir ses préjudices et à présenter l'analyse qu'elle fait des différents retards du chantier, en produisant tout élément utile.

- **L'action en justice du Groupe Frères Blanc**

Sans attendre les conclusions de l'expertise en cours, escomptées pour la fin d'année 2016, mais tributaire de l'achèvement des travaux, GFB a assigné les deux Départements devant le Tribunal de Grande Instance de Paris en référé et sollicite dans ce cadre le versement d'une provision de 3 603 231 € en application du protocole transactionnel prévoyant l'application d'une indemnité de 10 629 € par jour calendaire de retard de livraison. Une audience s'est tenue le 16 juin 2016.

Le GFB estime à cet égard que la livraison de ses locaux a eu lieu avec 339 jours de retard, faisant une lecture stricte des clauses du protocole, passant sous silence l'ensemble des cas de force majeure rencontrés par l'opération de restructuration et déniaient tout impact de son propre comportement sur ce retard, alors qu'il a sollicité nombre de modifications auxquelles les Départements ont tenté de souscrire, en bonne intelligence et coopération, et ce, dans les meilleurs délais.

S'agissant de clauses contractuelles, et même si l'avocat des Départements a produit tous les éléments utiles pour tenter de réduire au minimum le retard dans la livraison des locaux du restaurant qui demeurerait de la responsabilité des Départements, il est quasi

certain que ceux-ci seront solidairement condamnés à verser une provision dans l'attente du règlement définitif de ce litige complexe.

Une première décision est attendue dans ce dossier courant du mois de juillet 2016.

En tout état de cause, il est également envisagé de déposer un référé à l'encontre de l'entreprise générale en vue d'obtenir rapidement que cette dernière garantisse les Départements en cas de condamnations dans le cadre du contentieux GFB.

La pénalité contractuelle imputable à l'entreprise générale sur la période correspondant à l'ensemble des jours de retard réclamés par GFB s'élève à 4,9 M€. Ce montant ne tient pas compte des pénalités dues au maître d'ouvrage pour le reste du chantier. Une application stricto sensu des clauses du marché amènerait à une pénalité totale de l'ordre de plusieurs millions d'euros, montant hors de proportion du marché. En application de jurisprudences récentes, et en l'absence de transaction amiable entre les parties, selon les résultats de l'expertise, le juge fixera le montant final des indemnités dues par l'entreprise générale aux Départements, prenant en compte plusieurs paramètres (proportion des pénalités sollicitées par rapport au montant du marché, prise en compte des cas de force majeure comprenant le délai imputable à CITEFI propriétaire de l'immeuble voisin pour le débord de fondations, responsabilités de l'entreprise, préjudices subis par les Départements, etc.).

De leur côté, les Départements, outre l'application de pénalités contractuelles justement proportionnées à l'entreprise, sollicitent une indemnisation pour compenser l'ensemble des pertes d'exploitation de leur patrimoine subies sur une période bien plus longue que celle envisagée initialement, correspondant à la période de fermeture de la MAP de 19 mois, indemnisation qui devrait être répartie en fonction des responsabilités de chacun (SPIE, voisin de l'immeuble...).

En synthèse, même si elles ne seront pas perçues de façon concomitante, les indemnités et pénalités dues aux Départements devraient compenser, au moins en partie, les sommes dues au GFB au titre du retard de livraison.

- **Les pertes d'exploitation revendiquées par certains commerçants**

Enfin, il faut signaler que certains commerçants de la rue Marbeuf ont également assigné dans le cadre d'une expertise judiciaire les protagonistes du chantier de la Maison de l'Alsace ainsi que ceux d'un chantier se déroulant concomitamment de l'autre côté de la rue afin d'obtenir la réparation des pertes d'exploitation qu'ils estiment avoir subies et dont ils attribuent la cause à ces deux opérations. Les montants en jeu sont de l'ordre de quelques centaines de milliers d'euros et seront provisionnés dans les comptes des Départements.

En tout état de cause, face à la complexité de ce chantier, au nombre conséquent de parties impliquées et aux intérêts financiers en jeu, il convient d'avoir à l'esprit que les phases contentieuses en cours ou qui suivront les expertises actuelles pourront durer encore de nombreuses années.

II. Les scénarii pour l'avenir de la MAP

Parallèlement à la restructuration immobilière, les Départements se sont, dès la programmation de l'opération, attachés à redéfinir les modalités d'exploitation de la Maison de l'Alsace, dans le double objectif d'une relation contractuelle sécurisée entre l'exploitant et les propriétaires et de modalités d'exploitation adaptées aux missions confiées conjuguant efficacité économique pour l'exploitation du centre d'affaires et obligations de service public pour les missions de valorisation de l'Alsace.

Ainsi, en 2014, une procédure de délégation de service public (DSP) a été engagée pour l'exploitation du centre d'affaires et de l'espace événementiel. Une seule offre, celle de la société d'économie mixte « Maison de l'Alsace à Paris », a été déposée, offre jugée non-

conforme au cahier des charges par les instances délibératives des deux Départements. La procédure a donc été déclarée sans suite en mars 2015.

Les évolutions institutionnelles induites par la loi NOTRe ont depuis rendu caduque toute hypothèse de délégation de service public. Il en va de même du recours à un marché public, imposant une mise en concurrence préalable et faisant supporter l'ensemble des risques d'exploitation de l'immeuble aux deux Départements.

Quant à la gestion directe de cet immeuble, sa situation et les contraintes liées à la comptabilité publique conduisent à écarter également cette solution.

C'est pourquoi les hypothèses de cession ou de gestion locative de l'immeuble ont été analysées.

A. La cession de l'immeuble

En octobre 2015, dans l'objectif de sonder le marché immobilier parisien, une annonce a été publiée dans les pages immobilières d'un grand quotidien national. 69 visites ont ainsi été réalisées avec des acquéreurs potentiels ou leurs représentants. La qualité de réalisation des travaux et la localisation du bien ont suscité un réel intérêt, et à plusieurs reprises, des chiffres dépassant les 100 M€ HT ont été verbalement avancés par les investisseurs susceptibles de déposer une offre.

Au final, 8 offres écrites ont été déposées, s'échelonnant entre 30 M€ pour la moins disante et 80 M€ pour la plus favorable. Pour cette dernière, le versement du prix de vente est néanmoins proposé de manière échelonnée (50 M€ à la signature et 30 M€ sur 15 ans) et comprend une clause suspensive liée à l'obtention de financements bancaires.

Il convient d'analyser ces propositions en lien avec la valeur vénale de ce bien, avec son potentiel renforcé par sa situation privilégiée ainsi qu'avec les engagements financiers des deux Départements dans la restructuration de l'immeuble.

B. La location

Parallèlement, 3 candidats se sont déclarés intéressés par une location de la partie de l'immeuble actuellement libre d'occupation (centre d'affaires et espace événementiel) : GL Events, qui n'a finalement pas donné suite, REGUS, 1er opérateur mondial d'exploitation de centres d'affaires et MDA Partners, une société anonyme locale partenaire de la SEML MAP au moment de sa candidature à la DSP.

Un expert immobilier a évalué la valeur locative annuelle de l'immeuble, hors restaurant, à 570 000 € HT. En additionnant cette évaluation au loyer annuel fixe du restaurant (650 000 €), le revenu annuel de l'ensemble de l'immeuble pourrait être estimé à 1,22 M € HT net de charges. France Domaines, sollicité sur ce point, a de son côté estimé la valeur locative annuelle du centre d'affaires et de l'espace événementiel à 690 000 €, incluant la mise à disposition du mobilier et des équipements.

S'agissant d'une mise en location sans contrepartie directe pour les Départements (en terme de travaux, droit d'usage, obligations de service public...), aucune procédure de mise en concurrence spécifique et préalable à la conclusion du contrat n'est imposée. Dès lors, un contrat négocié de gré à gré est envisageable.

Cette liberté de choix et de négociation suppose toutefois qu'aucune clause particulière prévoyant des suggestions d'exploitation (réservation de locaux pour les propriétaires, remise privilégiée...) ne soit imposée au futur exploitant du centre d'affaires. A défaut, une mise en concurrence s'imposerait (marché public ou DSP).

Dans ce cadre strictement défini, outre la recherche d'une valorisation à long terme et le maintien de la Maison de l'Alsace dans leur patrimoine commun, le choix d'un locataire par les Départements pourrait s'opérer au regard de différents critères :

- le maintien de l'appellation « Maison de l'Alsace, » contribuant ainsi à la valorisation de l'Alsace, de son patrimoine et de son identité sur une des avenues les plus fréquentées du monde,
- le professionnalisme de l'exploitation et la capacité à maintenir dans les modalités de fonctionnement un haut standard de qualité conforme au niveau de rénovation du bâtiment et à l'image d'excellence de l'Alsace,
- l'exploitation sous forme de centre d'affaires, afin de maintenir ce rôle au profit des acteurs alsaciens notamment, l'une des vocations premières de l'outil voulu par les collectivités,
- le rôle de chef d'établissement joué par le preneur et la gestion des communs pour le compte du propriétaire,
- les éventuelles modalités de reprise volontaire du personnel de la SEML « Maison de l'Alsace à Paris » qui était l'exploitant de l'immeuble avant la restructuration et qui a poursuivi des missions de valorisation de l'Alsace durant la phase de chantier.

Sur ces bases, des discussions ont été engagées avec 2 candidats ayant formulé une offre ferme de location : REGUS et MDA PARTNERS. Les deux propositions sont néanmoins difficiles à comparer, chaque projet reposant sur un concept radicalement différent.

L'analyse des offres :

La proposition de REGUS est d'intégrer la MAP dans son réseau de centres d'affaires haut de gamme. L'entreprise multinationale est en plein développement en France. Leader mondial de l'exploitation de centres d'affaires et tiers lieux, son professionnalisme pour gérer des centres d'affaires est avéré. Ainsi, à titre d'exemple, 95% des centres exploités par REGUS le sont encore 20 ans après la signature du premier bail.

REGUS propose un partage des risques et du résultat, le loyer étant constitué de la rétrocession de 80% du résultat d'exploitation. Les projections de recettes laissent espérer un loyer annuel moyen de 690 k€ sur une première période de location ferme de 9 ans. La mise en place d'un Loyer Minimum Garanti (LMG) atténue le risque, REGUS proposant le choix entre 2 formules : un LMG de 300 k€, ou un LMG de 450 k€ accompagné d'un maximum de perception de 614 k€ annuels. En outre, REGUS accepte que lui soit facturée dans les charges la part de fiscalité locale immobilière, comme c'est déjà le cas pour le restaurant.

S'agissant de la dimension alsacienne, outre la commercialisation qui s'effectuera sous le nom de la MAP et en bénéficiant de la force commerciale du groupe (REGUS entendant s'appuyer sur l'image d'excellence de l'Alsace), des facilités commerciales seront accordées aux acteurs économiques (réduction pour les clients adressés par les Départements, achat de prestations à Paris donnant droit à des prestations gratuites dans les centres REGUS en Alsace, ...). La société propose également d'organiser quelques conférences thématiques en partenariat avec l'ADIRA. Il convient toutefois de souligner que le 6^{ème} étage sera transformé à usage de business lounge et d'espace de coworking de prestige, l'organisation d'événements, comme le prévoyait le programme initial de l'opération, devenant ponctuelle.

La proposition de MDA Partners s'inscrit dans une dynamique de reprise et de densification de toutes les missions d'animation au profit de l'attractivité de l'Alsace exercées précédemment par la SEML « Maison de l'Alsace à Paris », avec un mode de management et un modèle économique renouvelés. Outre les locaux affectés au personnel, 4 bureaux seraient loués à l'année par des actionnaires de MDA Partners, dont un studio pour Alsace 20 lui permettant d'émettre depuis Paris. L'offre intègre ainsi à part entière l'implantation et la visibilité des entreprises alsaciennes. MDA Partners a de plus proposé de transformer l'une des salles en espace de coworking accessible sur abonnement. Un tiers du chiffre d'affaires prévisionnel repose sur l'exploitation de l'espace événementiel (6^{ème} étage) pour tous types de manifestations dans un usage conforme à l'esprit du programme de l'opération.

MDA Partners propose une première phase « test » de 3 ans sous forme de bail précaire. A noter que cette forme de bail n'entraîne pas de création de fonds de commerce. A l'issue de cette période, chaque partie serait libre de poursuivre ou pas les relations contractuelles, ce qui induit une capacité d'évaluation rapide, et de changement le cas échéant, du mode de gestion. Afin d'accompagner sa montée en charge, MDA Partners sollicite une franchise de 9 mois pour le loyer fixe proposé à 500 k€ annuels, soit un loyer annuel moyen sur la période de 3 ans de 375 k€. En outre, la fiscalité immobilière resterait à charge des deux Départements propriétaires.

En accompagnement des activités en faveur de l'Alsace pour la réalisation desquelles MDA Partners entend s'associer avec l'ADT, l'ADIRA et tout organisme concourant au développement de l'attractivité du territoire, seront proposées des réductions à toutes les entreprises installées en Alsace, clientes de la MAP. Le projet comprend une double dimension de promotion de la culture et de l'histoire alsacienne (journée des Maires, Saint Nicolas..) ainsi que de son excellence et de son potentiel d'avenir et d'ouverture.

Enfin, un point particulier doit être fait sur la reprise du personnel de la SEML : bien qu'il n'y ait aucune obligation légale, MDA Partners l'intègre dans sa proposition, à des conditions managériales et salariales renouvelées.

REGUS, quant à lui, n'est pas opposé au principe d'une telle reprise, celle-ci intervenant aux conditions du groupe, qui sont probablement en deçà de ce dont bénéficie le personnel de la SEML actuellement.

III. Des hypothèses de gestion qui ont des conséquences sur l'avenir de la MAP

Créée en 1972, la société fermière de la Maison de l'Alsace (SFMA), devenue depuis « Maison de l'Alsace à Paris » (SEML MAP), est une société d'économie mixte dotée d'un capital de 90 000 €. Exclusivement financée par les deux Départements, sa gouvernance est partenariale : 25 collectivités publiques, les chambres consulaires, 4 banques et 4 associations détiennent 30 000 actions au total. Les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin détiennent 51% du capital, le reste étant réparti entre la Région Alsace, des collectivités de plus de 10 000 habitants pour 12,8%, des collectivités de moins de 10 000 habitants pour 1,4% - certaines détenant au maximum 10 actions- et les partenaires privés (28,7%).

A l'origine et jusqu'à la fermeture pour travaux de la Maison de l'Alsace, la SEML MAP assurait la gestion de l'immeuble, son entretien et la représentation de l'Alsace à Paris, notamment dans le domaine de l'économie et du tourisme. En contrepartie, les loyers et revenus de l'immeuble lui étaient réservés.

A compter de 2009 et durant la période des travaux, la SEML MAP a poursuivi ses activités de promotion dans le cadre d'une convention d'objectifs conclue avec les deux Départements qui arrivera à échéance au moment de l'inauguration de la MAP. Ne disposant plus des revenus liés à l'activité, notamment les loyers de la brasserie et du centre d'affaires, la SEML MAP a progressivement été financée par les Départements qui contribuent à parité à son fonctionnement. Ce financement conjoint a représenté 600 000 € en 2015.

Malgré cela, les revenus des autres activités de la SEML MAP ne lui permettent plus d'atteindre l'équilibre économique, et la SEML a clôturé l'exercice 2015 avec un déficit d'exploitation de près de 100 000 €. Elle se trouve désormais dans une situation nette de capital négatif.

La SEM n'a, à ce stade, pas proposé de modèle économique renouvelé.

De plus, la gestion de la MAP ne peut être poursuivie par cette structure que via la conclusion d'un contrat soumis à une mise en concurrence préalable.

La conclusion d'une nouvelle convention d'objectifs, seule de nature à permettre l'octroi de subventions à la SEML par les Départements, est en outre désormais impossible, depuis la mise en application de la loi NOTRe.

Enfin, le projet des collectivités propriétaires de cession ou de location de l'immeuble rend caduque une large part de son objet social.

La prise en compte de l'ensemble de ces éléments a conduit le Conseil d'Administration de la SEML MAP à envisager une cessation d'activité. C'est pourquoi il proposera en juin 2016 à son Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) une dissolution anticipée de la société. Cette disposition, si elle devait être adoptée par l'AGE, prendrait effet dès juillet 2016. Il convient d'autoriser le représentant du Conseil Départemental du Bas-Rhin à prendre part aux délibérations de cette assemblée et plus particulièrement à celles portant sur l'avenir de la société, sa dissolution anticipée et à l'autoriser à participer à la nomination des liquidateurs.

En outre, les deux Départements étant majoritaires au sein de la SEML MAP, il est proposé que l'éventuel solde négatif résultant de la liquidation soit, le cas échéant, pris en charge à parité entre eux. Le moment venu, un rapport présentant le décompte de la dissolution serait soumis à cette fin à chaque Commission Permanente.

Enfin, afin de permettre à la SEML MAP d'assurer ses dernières missions dans le cadre de la convention d'objectifs de 2009, et en particulier la préparation de la réouverture, chaque Département a ajusté la subvention 2016 à 200 000 €.

IV. Une adaptation nécessaire de l'entente interdépartementale

Par délibération des 2 juin 2014 et 13 juin 2014, les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont décidé de créer entre eux une entente interdépartementale par voie de convention. Cette entente, sans personnalité morale, constitue l'instance de coordination, d'animation et de gestion de la MAP.

C'est un espace d'échange, s'appuyant sur les services respectifs des deux Départements.

Les décisions de l'entente ne lient pas les deux Départements. Elles ne constituent que des propositions qui seront, ou non, suivies par les organes compétents des Départements, lesquels devront prendre des décisions concomitantes et parfaitement concordantes.

Imaginée initialement pour suivre la DSP envisagée pour l'exploitation du centre d'affaires et le contrat d'exploitation conclu pour le restaurant « L'Alsace », cette instance de coopération pourrait être maintenue et être chargée d'assurer le suivi de l'ensemble des contrats d'occupation et d'exploitation de la MAP, indépendamment de leur nature.

Pour alléger son fonctionnement et permettre sa réactivité, il est proposé que l'entente soit désormais composée des deux Départements représentés chacun par leur Président ou son représentant désigné par arrêté et par un conseiller départemental désigné par l'Assemblée délibérante de chaque Département.

Il est également proposé que l'entente désigne en son sein un mandataire choisi alternativement tous les trois ans parmi les représentants de chaque Département. Pour les trois premières années d'exécution, il est proposé que le mandataire soit le représentant du Département du Haut-Rhin, dans la mesure où le suivi des garanties contractuelles dans le cadre des travaux sera assuré par ce dernier, en sa qualité de maître d'ouvrage désigné.

Le mandataire convoquera aux réunions de l'entente étant précisé que l'ordre du jour sera fixé conjointement par les représentants titulaires des deux Départements.

Les modalités précises proposées pour le fonctionnement de l'entente, inchangées par rapport à la précédente convention approuvée, figurent dans le document joint, qu'il est proposé à l'Assemblée Départementale d'approuver et d'autoriser son Président à signer.

Cette convention d'entente précise également que les Départements partagent par moitié les recettes et les dépenses relatives à l'exécution de ces contrats, dans le cadre de l'indivision qui les lie.

V. CONCLUSIONS

Au vu des offres reçues, la cession de l'immeuble ne semble pas présenter un intérêt majeur : ces offres ont permis d'avoir une idée beaucoup plus précise de la valeur vénale de l'immeuble. Toutefois, leur montant ne semble pas tout à fait à la mesure de l'investissement réalisé par les deux Départements, achat et travaux de réhabilitation compris.

Le maintien de l'immeuble dans le patrimoine des deux collectivités, avec un standard d'exploitation exigeant, permettrait, outre la valorisation patrimoniale, de conserver un outil contribuant au rayonnement de l'Alsace que les entreprises alsaciennes pourraient, si elles le souhaitent, utiliser.

Le choix de mise en location du centre d'affaires de la Maison de l'Alsace est à opérer entre deux propositions différentes.

L'une, celle de REGUS, change la dimension de l'outil, l'immeuble devenant un centre d'affaires intégré à sa gamme et à son offre mondiale de prestations. Si la rigueur de l'exploitation laisse peu de place au doute, il faut néanmoins être attentif au risque de standardisation de la MAP qui perdrait ses spécificités de fonctionnement et de représentation très affirmée de l'Alsace dans notre capitale, et ce sur le long terme, REGUS sollicitant la conclusion d'un bail commercial avec un premier terme ferme de 9 ans.

L'autre, celle de MDA Partners, se propose de poursuivre, en les revisitant, les missions antérieures de la SEML MAP au profit tous les acteurs alsaciens. Le projet est construit par des entreprises qui incarnent l'expérience alsacienne et qui pourront mettre au service de la MAP leurs compétences et leur expérience pour l'exploiter dans un modèle économique et managérial revisité. En outre, il faut noter que la prise de risque resterait limitée étant donné que les Départements et MDA Partners ne seraient liés contractuellement que pour une période de 3 ans.

En conclusion, il s'agit pour les Départements, face à ce joyau de leur patrimoine et à cet équipement au potentiel exceptionnel, de concilier le profitable sur le long terme pour le territoire et l'efficacité de gestion pour les collectivités, ainsi que de permettre de continuer à promouvoir l'excellence alsacienne. La proposition de MDA Partners permettrait de faire de la Maison de l'Alsace à Paris une vitrine et surtout un outil au service de l'ensemble des entrepreneurs ou innovateurs alsaciens en recherche de développement ou de partenariats grâce au centre d'affaire attractif qui leur sera offert sur les Champs-Élysées et pour lequel ils bénéficieraient de conditions spéciales. Ce projet permettrait de fédérer, promouvoir, valoriser et renforcer la visibilité de l'Alsace.

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

Sur proposition de la Commission des Finances et des Affaires Générales et après en avoir délibéré, le Conseil Départemental,

S'agissant de l'exploitation de l'immeuble de la MAP :

- *décide d'opter pour une location des bureaux et espaces connexes actuellement libres de l'immeuble du 39 avenue des Champs Elysées à Paris dit "Maison de l'Alsace" aux fins d'exploitation en centre d'affaires et espace événementiel,*

- *décide de charger le président du Conseil Départemental du Bas-Rhin et le président du Conseil Départemental du Haut-Rhin, ou leurs représentants, de finaliser les conditions d'une location à conclure avec MDA Partners, qui sera soumise pour approbation aux Commissions Permanentes respectives et dont l'économie générale serait la suivante :*
 - *Locaux mis à disposition meublés et équipés, en leur état actuel d'achèvement,*
 - *Loyer annuel de 500.000 € indexé sur l'ILAT, avec une franchise de 9 mois la 1ère année, charges locatives usuelles en sus, hors charges du propriétaire,*
 - *Prise en charge du rôle de chef d'établissement et maintenance et entretien des communs.*

- *décide de maintenir l'entente interdépartementale créée entre les deux Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin sur le fondement de l'article L 5411-1 du Code général des collectivités territoriales, pour la gestion de l'immeuble en l'adaptant à ces nouvelles conditions d'exploitation,*

- *approuve, en conséquence, les termes du projet de nouvelle convention d'entente joint en annexe, qui se substituera à la précédente et dont les éléments essentiels sont les suivants :*
 - *l'entente est une instance de coordination, d'animation et de gestion dont les décisions ne constitueront que des propositions ;*
 - *elle est composée, pour chaque Département, du Président du Conseil Départemental ou son représentant désigné par arrêté, et d'un conseiller départemental désigné par l'assemblée délibérante compétente de chaque Département,*
 - *elle est constituée pour une durée indéterminée,*
 - *elle assure le suivi et le contrôle des contrats d'occupation et/ou d'exploitation qui lient ou lieront les deux Départements à l'exploitant du restaurant-brasserie « l'Alsace » et à l'exploitant du centre d'affaires,*
 - *les Départements partagent par moitié les recettes et dépenses relatives à l'exécution de ces contrats,*

- *approuve le principe de la désignation d'un des deux représentants du Département du Haut-Rhin au sein de l'entente comme mandataire de cette dernière pour la première période triennale de fonctionnement de l'entente après son adoption,*

- *désigne M/Mme comme représentant du Département du Bas-Rhin au sein de l'entente,*

- *autorise le président du Conseil Départemental à signer la convention d'entente interdépartementale.*

S'agissant de la SEML MAP:

- *décide d'autoriser le représentant du Conseil Départemental du Bas-Rhin à prendre part aux délibérations à intervenir dans les assemblées générales de la SEML MAP et notamment à prendre part à toutes décisions quant à l'avenir de la société, sa dissolution anticipée, et à participer à la nomination des liquidateurs.*
- *décide de donner délégation à la Commission Permanente pour, le cas échéant, examiner les comptes de liquidation de la SEML MAP et prendre toute décision afférente à la procédure de dissolution envisagée,*
- *décide, en tant qu'actionnaire majoritaire à parité avec le Département du Haut-Rhin, de prendre en charge à parité le solde résultant des comptes de liquidation.*

Strasbourg, le 07/06/16

Le Président,



Frédéric BIERRY