

**Commission de l'attractivité, du développement
du département et des relations institutionnelles
Commission de l'emploi, de l'insertion et du logement
Commission des dynamiques territoriales**

60510 - Soutien à l'attractivité des territoires

**Proposition de protocole d'accord relatif
au programme immobilier tertiaire à
vocation européenne sur le lot E du
quartier Archipel-Wacken à Strasbourg**

Rapport n° CP/2018/190

Service gestionnaire :

L - Mission aménagement, développement et emploi

Résumé :

L'ambition européenne que porte le Département pour l'Alsace et sa capitale européenne a conduit l'Assemblée Plénière lors de sa séance du 28 mai 2018 à apporter un soutien aux principaux projets du contrat triennal « Strasbourg capitale européenne » 2018-2020 pour un montant de 12,5 M€. Ce contrat conclu, le 17 avril 2018, améliorera l'accessibilité de Strasbourg ainsi que son attractivité économique.

Conclu notamment avec l'Etat, il valide également le principe d'une participation financière du Département à la construction d'un bâtiment dédié au tertiaire supérieur sur les espaces prolongeant le siège du Parlement Européen. Il s'agit en effet de poursuivre les efforts de tous pour que l'ensemble des activités du Parlement Européen soit positionné à Strasbourg.

L'impérieux besoin de restructuration de l'immeuble abritant certaines activités du Parlement Européen à Bruxelles constitue une occasion pour proposer une solution immobilière attractive susceptible de favoriser l'accueil à Strasbourg de l'ensemble des activités du Parlement. Il est donc proposé que la collectivité départementale soit signataire d'un protocole d'accord visant à permettre la construction d'un premier bâtiment au quartier Archipel-Wacken à Strasbourg.

Strasbourg a été choisie comme capitale de la construction européenne parce que cette cité est au cœur d'une histoire franco-allemande, qui a particulièrement marqué le territoire alsacien. La ville de Strasbourg est perçue comme le symbole d'une Europe de la démocratie et des droits de l'Homme, une Europe de la diversité et de la proximité avec les citoyens européens.

L'ambition européenne que porte le Département pour l'Alsace et sa capitale européenne a conduit l'Assemblée plénière à décider d'apporter un soutien aux principaux projets du contrat triennal Strasbourg capitale européenne 2018-2020 pour un montant de 12,5 M€. Ce contrat conclu le 17 avril 2018 a pour objectif d'améliorer l'accessibilité de Strasbourg ainsi que son attractivité économique.

Conclu notamment avec l'Etat, il valide également le principe d'une participation financière du Département à la construction d'un bâtiment dédié au tertiaire supérieur sur les espaces prolongeant le siège du Parlement Européen à Strasbourg. Il s'agit en effet de poursuivre inlassablement les efforts de tous pour que l'ensemble des activités du Parlement Européen soit, à terme, positionné à Strasbourg.

L'impérieux besoin de restructuration de l'immeuble abritant certaines activités du Parlement Européen à Bruxelles consiste à cet égard une occasion de proposer une solution immobilière attractive susceptible de favoriser l'accueil de l'ensemble des activités du Parlement. A cet effet, il est proposé que la collectivité départementale soit signataire d'un protocole d'accord visant à permettre la construction d'un premier bâtiment au quartier Archipel-Wacken à Strasbourg.

1. L'aménagement du lot E pour l'accueil de fonctions tertiaires à vocation européenne à Strasbourg

Pour consolider cette dimension internationale, l'Etat, le Département du Bas-Rhin, la Région, l'Eurométropole et la Ville de Strasbourg, en concluant le contrat triennal « Strasbourg capitale européenne » pour 2018/2020, ont décidé du principe de profiter de l'opportunité du développement du quartier Archipel-Wacken pour permettre la réalisation d'un centre d'affaires européen susceptible d'accueillir le cas échéant des bureaux pour les Institutions européennes.

La réalisation de ce centre d'affaires sera portée par la Ville de Strasbourg, propriétaire du terrain et aménageur de l'opération, sur un terrain d'environ 1ha formant le lot E d'Archipel-Wacken. Pour sa réalisation, la Ville a délibéré le 16 avril dernier et lancé une consultation s'adressant à des groupements de promoteurs, associés à des architectes et autres maîtres d'œuvre.

Les réponses attendues de la part de ces groupements porteront sur :

- l'étude d'un ensemble immobilier d'environ 40 000 m² de surface de plancher (SdP); envisageant deux scénarios :
 - Une jauge de 35 000 à 40 000 m² dans l'hypothèse de bâtiments immeuble de grande hauteur (IGH) ;
 - Une jauge de 30 000 à 35 000 m² en l'absence de bâtiments IGH.
- la conception, l'élaboration du permis de construire et la réalisation d'un premier bâtiment de bureaux avec une jauge de 10 000 à 15 000 m² de SdP ;
- le portage par le groupement de ce premier bâtiment jusqu'à son achèvement. La prospection et la recherche d'utilisateurs dans le cadre de l'objectif assigné d'accueil de fonctions tertiaires européennes, institutionnelles ou privées ;
- des propositions d'occupation à construire, en lien avec les collectivités.

Le groupement lauréat sera désigné à l'automne 2018 par un jury présidé par Monsieur le Maire de la Ville de Strasbourg, et constitué de représentants des quatre collectivités partenaires.

La sélection des offres sera effectuée sur la base des critères suivants :

- l'esquisse architecturale, exprimant la qualité d'image et d'identité des bâtiments ;
- les qualités du programme tertiaire en termes de flexibilité, de réversibilité et d'évolution en fonction des affectations, en termes de performances environnementales et énergétiques, de fonctionnalité et d'intégration au site ;
- le montage financier et les conditions financières proposées ;
- les capacités techniques pour porter un projet de ce type, assises sur les références des membres du groupement sur des projets tertiaires de même nature et d'envergure équivalente;
- les phasage, calendrier et organisation du projet proposés.

2. Un projet de protocole d'accord pour assurer l'attractivité du site de Strasbourg

Un projet de protocole d'accord à conclure entre la Ville, l'Eurométropole de Strasbourg, le Département du Bas-Rhin et la Région, a été élaboré pour manifester leur volonté commune d'engager et d'accompagner ce projet en faveur de l'attractivité de Strasbourg et de sa région.

Ce projet de protocole prévoit qu'à la livraison du 1er bâtiment de bureaux, et le cas échéant des suivants, les collectivités bénéficieront d'une faculté d'achat prioritaire, dans des conditions déterminées dans les offres des opérateurs.

Si cette option d'achat n'est pas exercée et dans l'hypothèse d'une acquisition du premier bâtiment par des Institutions européennes, ou d'une prise à bail par celles-ci, les collectivités s'engagent à accorder à la Ville de Strasbourg une réfaction sur la charge foncière, au plus égale à 300 € HT/m² de Sdp.

Cette réfaction doit permettre d'accroître, le cas échéant et si nécessaire, l'attractivité financière d'une implantation strasbourgeoise de telles institutions.

Cette participation financière, au plus égale à 4 500 000 € (15 000 m² x 300 €), serait alors prise en charge à parts égales par les quatre collectivités, et versée, pour sa part, par le Département à la Ville au moment de la cession du foncier.

En fonction de l'intérêt marqué par les Institutions européennes, le dispositif de soutien à l'attractivité de Strasbourg pourra être reconduit, en accord avec les collectivités partenaires, pour un ou d'autres bâtiments à édifier sur le lot E.

Les commissions réunies le 7 juin 2018 ont émis un avis favorable (commission Emploi, Insertion et Logement; commission de l'Attractivité, du développement du département et des relations internationales ; commission Dynamiques Territoriales).

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

Après en avoir délibéré la commission permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- *confirme, en application du contrat triennal « Strasbourg capitale européenne » 2018/2020, conclu avec l'Etat, la Région, l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Strasbourg, le principe du soutien du Département à la Ville de Strasbourg, en partenariat avec l'Eurométropole et la Région, pour la réalisation d'un programme tertiaire à vocation européenne sur le lot E du quartier Archipel-Wacken à Strasbourg, dans la limite d'un premier bâtiment de bureaux de 15 000 m² maximum ;*
- *approuve le projet de protocole d'accord joint à la présente délibération relatif à cette opération ;*
- *autorise son président à signer ledit protocole.*

Strasbourg, le 29/06/18

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' followed by a cursive 'B' and a horizontal line.

Frédéric BIERRY