

**Résiliation d'un bail emphytéotique impliquant la
création d'un nouveau bail emphytéotique et d'un bail à
construction à STRASBOURG.**

CP/2020/281

Service chef de file :

M - Mission réseaux et infrastructures

M710 - Service Opérations Foncières

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider de résilier le bail emphytéotique sur le site des Compagnons du Devoir et du Tour de France à Strasbourg, pour créer un nouveau bail emphytéotique sur la parcelle bâtie de cette unité foncière et un bail à construction sur la parcelle non bâtie de cette propriété.

Dans le cadre de la modernisation et de l'attractivité du site sis 2 rue de Wasselonne à Strasbourg, le Département et l'Association des Compagnons du Devoir et du Tour de France souhaitent d'une part, valoriser l'image de l'apprentissage, expérimenter de nouvelles formes pédagogiques et faciliter les relations apprentis/entreprises, et d'autre part, faire un site pilote d'expérimentation et de recherche pour la qualité de l'air, intégrer les nouvelles pratiques liées au numérique (@-learning, classes virtuelles, etc...) ou créer des espaces dédiés à l'innovation.

Or, leurs actuels locaux ne répondant qu'imparfaitement aux projections de développement des Compagnons et étant devenus inadaptés à l'accueil des jeunes alternants, les représentants régionaux et nationaux des Compagnons ont ainsi décidé de réaliser un nouveau site de formation.

De ce fait, l'Association est en cours d'acquisition d'un terrain situé Porte des Romains à Strasbourg, dans le but de construire 5800 m² de locaux de formation.

En parallèle de ce projet et afin d'améliorer les conditions d'accueil et de résidence des alternants durant les périodes de formation, les Compagnons ont décidé d'un projet d'extension de l'immeuble situé au 2 rue de Wasselonne, propriété du Département et mis à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique renouvelé en date du 25 mai 2011, et ce, pour y implanter une résidence sociale annexe à la maison des Compagnons du Devoir et du Tour de France.

Cette nouvelle structure permettra l'accueil de 100 jeunes résidents. Le public accueilli sera composé de jeunes salariés majeurs travaillant sur le secteur géographique et pour lesquels les logements constitueront leur résidence principale.

Cette extension dudit bâtiment aurait lieu dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée conclu par l'Association des Compagnons du Devoir et du Tour de France avec CDC Habitat, une filiale de la Caisse des dépôts et consignations, et ne concernerait qu'une partie de l'assiette foncière, qu'il convenait de distraire.

Pour ce faire, un arpentage a été réalisé afin de diviser la parcelle initiale cadastrée sous section 43 n°73, en deux tènements cadastrés sous section 43 n°253/73 de 37,18 ares et n°254/73 de 7,34 ares.

La mise en œuvre de ce projet passe par la réalisation de plusieurs évènements et conventions.

Ainsi, il convient dans un premier temps de procéder à la résiliation du bail emphytéotique liant le Département du Bas-Rhin et l'Association des Compagnons du Devoir et du Tour de France en date du 25 juillet 1949 et modifié en dernier lieu en date du 25 mai 2011.

Cette résiliation sera immédiatement suivie :

- de la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique sur l'assiette foncière réduite au bâtiment existant, correspondant à la parcelle cadastrée section 43 n° 253/73 de 37,18 ares, entre le Département du Bas-Rhin et l'Association des Compagnons du Devoir et du Tour de France,
- de la conclusion d'un bail à construction sur l'assiette foncière distraite et non-bâtie à ce jour, issue de la division parcellaire sus-évoquée, cadastrée section 43 n°254/73 de 7,34 ares, entre le Département du Bas-Rhin et CDC Habitat, maître d'ouvrage délégué de l'Association des Compagnons du devoir ,
- d'un engagement entre CDC Habitat et l'Association des Compagnons du Devoir portant mise à disposition et définissant les modalités d'utilisation de l'extension immobilière projetée.

Ces différentes conventions seront prises pour une durée égale de 40 ans, avec entrées en vigueur et échéances concomitantes.

Afin de permettre à CDC Habitat de mener à bien ses formalités administratives, sans entraver le délai de mise en exploitation du bâtiment qui est envisagée pour septembre 2022, le Département du Bas-Rhin accordera à CDC Habitat une prise de possession anticipée de la parcelle objet du bail à construction, cadastrée section 43 n°254/73 de 7,34 ares, pour permettre à CDC HABITAT de réaliser les premières études et travaux indispensables à l'extension du site dans les délais impartis.

Il est en outre précisé :

- d'une part que, selon les dispositions contractuelles liant les parties, le Département du Bas-Rhin deviendra propriétaire des ouvrages, travaux, aménagements, équipements, et améliorations que le bénéficiaire du bail à construction, CDC Habitat, aura réalisés pour le compte des Compagnons du Devoir sur la propriété concernée sans aucune indemnité,
- et d'autre part que l'ensemble immobilier ainsi constitué à l'issue de la période de 40 ans (bâtiment d'origine + extension), fera l'objet d'un nouveau bail emphytéotique ou toute autre mise à disposition équivalente, entre le Département du Bas-Rhin ou la collectivité qui lui succèderait et les Compagnons du Devoir pour une durée et des conditions financières qu'il conviendra de déterminer le moment venu.

La résiliation du bail emphytéotique administratif entraînant la mutation des droits réels immobiliers de l'emphytéote dans le patrimoine du bailleur, l'établissement d'un acte administratif de résiliation et les formalités de publicité foncière, à peine d'inopposabilité aux tiers, s'imposent.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé à la Commission Permanente :

- d'approuver la résiliation du bail emphytéotique du 25 juillet 1949, renouvelé par anticipation le 10 juin 1986 puis le 25 mai 2011 sur l'ancienne parcelle cadastrée sous section 43 n°73 pour motif d'intérêt général ;

- d'approuver la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique au bénéfice de l'Association des Compagnons du Devoirs sur la parcelle cadastrée sous section 43 n°253/73 de 37,18 ares pour une durée de 40 ans, en reprenant les mêmes conditions que celles retenues lors du bail initial ;
- d'approuver la conclusion d'un bail à construction au bénéfice de CDC Habitat sur la parcelle cadastrée sous section 43 n°254/73 de 7,34 ares pour une durée de 40 ans, conditionné à la passation d'une convention partenariale de mise à disposition et d'utilisation de l'extension entre CDC Habitat et l'Association des Compagnons du Devoir et du Tour de France ;
- d'accorder à CDC Habitat une prise de possession anticipée pour réaliser les premières études et travaux indispensables à l'extension du site dans les délais impartis ;
- de décider que les baux seront passés sous la forme d'actes notariés, dont les coûts seront pris en charge par les preneurs ;
- d'autoriser le président du Conseil Départemental à signer les actes notariés et tous les actes afférents à ces contrats.

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

La Commission Permanente du Conseil Départemental statuant par délégation et sur proposition de son président :

- décide de résilier le bail emphytéotique du 25 juillet 1949, renouvelé par anticipation le 10 juin 1986 puis le 25 mai 2011, sur l'ancienne parcelle cadastrée sous section 43 n°73 pour motif d'intérêt général ;*
- décide de conclure un nouveau bail emphytéotique au bénéfice de l'Association des Compagnons du Devoir et du Tour de France sur la parcelle cadastrée sous section 43 n°253/73 de 37,18 ares pour une durée de 40 ans, en reprenant les mêmes conditions que celles retenues lors du bail initial ;*
- décide de conclure un bail à construction au bénéfice de CDC Habitat sur la parcelle cadastrée sous section 43 n°254/73 de 7,34 ares pour une durée de 40 ans, conditionné à la passation d'une convention partenariale de mise à disposition et d'utilisation de l'extension entre CDC Habitat et l'Association des Compagnons du Devoir et du Tour de France ;*
- accorde à CDC Habitat une prise de possession anticipée pour réaliser les premières études et travaux indispensables à l'extension du site dans les délais impartis ;*
- décide que les baux seront passés sous la forme d'actes notariés, dont les coûts seront pris en charge par les preneurs ;*
- autorise le président du Conseil Départemental à signer les actes notariés et tous les actes afférents à ces contrats.*

Strasbourg, le 04/09/20
Le Président du Conseil Départemental

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end.

Frédéric BIERRY