



5 - Administration générale

**Politique immobilière du Département :
regroupement de services à Strasbourg**

Rapport n° CG/2014/26

Service Chef de file :

Secrétariat général du pôle aménagement du territoire - Service des opérations foncières

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre approbation le regroupement de services du Département à Strasbourg et le principe d'acquisition de l'immeuble dénommé Espace Vauban et la prise à bail de locaux situés rue Gustave Adolphe Hirn à Strasbourg.

Le Conseil Général dans sa séance plénière des 14 et 15 décembre 2009 a décidé dans la délibération portant sur la stratégie des implantations immobilières du Département d'optimiser la question du parc immobilier nécessaire aux services départementaux.

Il en résulte la nécessité de valoriser un certain nombre de sites devenus inutiles et appartenant au Département, ainsi que de quitter des biens en location ou le cas échéant d'en acquérir, avec deux objectifs majeurs :

- la réduction des coûts de fonctionnement ;
- la flexibilité des sites immobiliers pour adapter rapidement le parc aux évolutions des effectifs.

Dans cette perspective et en particulier pour ce qui concerne la stratégie immobilière sur Strasbourg, il a été recherché une solution permettant de réduire les coûts locatifs, et de rapprocher ou d'intégrer à l'Hôtel du Département, tout ou partie des 330 agents occupant des locaux pris à bail sur le site de la Passerelle 67, rue Livio à la Meinau, lors de la délocalisation des pôles en 2007/2008.

La location de ce site arrive en effet à échéance le 20/08/2014 après une première période d'occupation de 6 ans avec possibilité de résiliation.

Le site comporte une surface d'environ 12 000 m² SHON, avec un loyer annuel important d'environ 2 460 000 € TTC, ainsi que des charges d'entretien, de nettoyage, d'énergie et de maintenance avoisinant les 840 000 € TTC/an (*valeur exercice 2013*), soit un total en coût de fonctionnement de 3 300 000 € TTC/an.

Ainsi, différents types de solutions immobilières ont été étudiés :

- l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier, soit par extension de l'Hôtel du Département, soit par l'acquisition d'un bâtiment tiers ;
- le maintien en location, soit à la Passerelle 67 avec renégociation des conditions du bail, soit dans un ou d'autres bâtiments à proximité de l'Hôtel du Département.

Le scénario présentant la meilleure rentabilité financière, un fonctionnement optimisé et une proximité immédiate à l'Hôtel du Département, consiste en l'acquisition de l'immeuble dénommé Espace Vauban, bâtiment propriété d'Electricité de Strasbourg (ES), sis 4 rue Gustave-Adolphe Hirn.

L'immeuble Espace Vauban présente une surface de 4 810 m² SHON, dont 622 m² de sous-sol, soit 4 188 m² SHON utilisable, permettant d'accueillir 170 à 190 agents. Le bien sera à détacher de la parcelle n° 183/59 - section 44.

Combiné à une prise à bail de locaux résiduels d'environ 1.800 m² sur le même site de l'ES, ainsi qu'une relocalisation d'un pôle de la Passerelle 67 à l'Hôtel du Département, ce scénario permettrait le départ complet des services du Département de Passerelle 67.

Les négociations immobilières sont en cours avec le propriétaire avec pour objectif une livraison des locaux fin 2014 – début 2015 au plus tard. Dès qu'elles auront abouties, celles-ci feront l'objet d'une présentation pour décision et validation à la commission permanente.

Considérant les délais impartis, il s'avère nécessaire de créer d'ores et déjà une Autorisation de Programme (AP) prévisionnelle d'environ 16 500 000 € TTC correspondant à un coût HT de 13 950 000 €, après récupération par le FCTVA, pour couvrir l'ensemble des coûts de transactions, travaux et autres frais inhérents, qui se décomposent de la façon suivante :

- achat du bâtiment Espace Vauban au prix, plateaux non aménagés, de 11 500 000 € HT et HD (hors droits), soit 13 800 000 € TTC TVA immobilière comprise. Etant précisé que le bien a fait l'objet de travaux de restructuration complète BBC par l'ES, le bâtiment existant avant travaux est de ce fait cédé après négociation à un prix intéressant de 730 € HT/m² SHON ;
- travaux d'aménagement à l'Espace Vauban d'un montant prévisionnel de 2 400 000 € TTC, soit 2 000 000 € HT ;
- frais de notaires et autres prestations : montant prévisionnel de 300 000 € TTC.

L'enveloppe budgétaire précise sera à ajuster en fonction des négociations en cours et du montant définitif des travaux.

Ce scénario est plus avantageux aux plans budgétaire et temporel que celui d'extension de l'Hôtel du Département, tout en n'étant pas incompatible à terme avec un projet d'extension.

Il permettra de réaliser une économie prévisionnelle définitive de nos charges de fonctionnement de 2 500 000 € TTC/an (valeur 2013).

Ce montant tient compte des nouvelles charges prévisionnelles de fonctionnement en nette réduction par rapport à la Passerelle 67 (*loyer locaux à prendre à bail rue Hirn - environ 370 000 €/an ; charges de fonctionnement desdits locaux de 140 000 €/an, charges de fonctionnement Espace Vauban de 290 000 €*).

L'achat de l'Espace Vauban sera en partie financé par les recettes d'un montant d'environ 6 200 000 € générées par la vente d'autres biens en 2014.

Ainsi, en tenant compte de la récupération via le FCTVA, le retour sur investissement de cette opération s'établira à environ cinq années seulement.

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Général décide de retenir le scénario consistant à :

- *quitter le site Passerelle 67 à une date prévisionnelle fixée le 31 décembre 2014, et ainsi mettre fin à la location des locaux,*

- se porter acquéreur de l'immeuble situé 4 rue Gustave Adolphe Hirn, actuellement dénommé Espace Vauban et propriété d'Electricité de Strasbourg, pour les montants indiqués dans le rapport,
- louer les locaux situés 6-8 rue Gustave Adolphe Hirn, propriété actuelle d'Electricité de Strasbourg,
- donner délégation à la commission permanente pour tous les actes liés à ces opérations.

Strasbourg, le 30/04/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL