



## Commission des finances et des affaires générales

### 5 - Administration générale

#### **Politique immobilière du Département : Regroupement de services à STRASBOURG Acquisition immobilière**

#### **Rapport n° CP/2014/776**

#### **Service gestionnaire :**

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

#### Résumé :

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre approbation les modalités d'acquisition de l'immeuble dénommé Espace Vauban situé rue Gustave Adolphe Hirn à STRASBOURG, dans le cadre du regroupement de services du Département du Bas-Rhin.

Lors de sa séance plénière des 14 et 15 décembre 2009, le Conseil Général a défini une stratégie des implantations immobilières permettant d'optimiser la gestion du parc immobilier nécessaire aux services départementaux. Cette stratégie répond à deux objectifs majeurs de réduction des coûts de fonctionnement et de flexibilité des sites immobiliers, pour adapter rapidement le parc aux évolutions des effectifs.

Dans cette perspective, une solution a été recherchée, permettant de réduire les coûts locatifs, notamment ceux dus au bail des locaux du site de Passerelle 67 situé à la Meinau à STRASBOURG.

Dans sa session plénière du 26 mai 2014, le Conseil Général a décidé de retenir le scénario consistant à se porter acquéreur de l'immeuble situé 4 rue Gustave Adolphe Hirn, actuellement dénommé Espace Vauban et propriété d'Electricité de Strasbourg (ES) et de quitter les locaux du site dit Passerelle 67.

Combiné à une prise à bail de locaux résiduels d'environ 1.800 m<sup>2</sup> sur le même site de l'ES et à une relocalisation d'un pôle de Passerelle 67 à l'Hôtel du Département, ce scénario permettrait le départ complet des services du Département de Passerelle 67 et le regroupement des services autour de l'Hôtel du Département.

Le bien à acquérir est identifié comme suit : commune de STRASBOURG, section 44 parcelle n° 190/59 avec une superficie de 12,29 ares, sur laquelle est bâti un immeuble de bureaux représentant une surface de 4 188 m<sup>2</sup> et pouvant accueillir 180 personnes.

La situation géographique de ce bien représente un intérêt stratégique et une opportunité à saisir pour le Département. L'intérêt économique global de l'opération justifie l'acquisition de ce bien immobilier par le regroupement des services du Département et l'assurance pour les usagers d'un meilleur accès à un ensemble de services départementaux, à proximité immédiate de l'Hôtel du Département, proches du centre-ville et avec une desserte par transports en commun.

L'acquisition permettra en outre de réaliser une économie substantielle quant aux dépenses de loyers. Le loyer 2013 pour l'immeuble Passerelle 67 s'élevait à 2 050 784 € HT. Le loyer à prévoir pour l'immeuble des Ponts Couverts sera de 298 945 € HT. L'économie annuelle sera donc de 1 751 839 € HT, arrondis à 1 750 000 €, soit 2 100 000 € TTC.

Un avis a été émis par France Domaine en date du 21 janvier 2014, référencé sous 14/0002, sur des locaux alors nus et non encore aménagés. Depuis, le propriétaire a achevé son programme d'aménagement et livre au Département un bien « prêt à emménager ».

Aussi, le montant de l'acquisition, justifié par l'intérêt économique global développé ci-dessus et par la différence d'aménagement des locaux depuis janvier, est supérieur à l'avis de France Domaine et s'élève à 15 900 000 € TTC, soit 13 250 000 HT.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
39301	21-21311-0202	16 385 000,00 €	16 385 000,00 €	15 900 000,00 €

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

*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide :*

*- de procéder à l'acquisition de la parcelle surbâtie située à STRASBOURG 4 rue Gustave Adolphe Hirn en section 44 n°190/59 d'une superficie de 12,29 ares pour un prix global de 15 900 000 €, France Domaine ayant émis un avis en date du 21 janvier 2014 référencé sous 14/0002 ;*

*- dit que l'acte constatant cette vente sera passé en la forme notariée, dont le coût sera pris en charge par le Département du Bas-Rhin ;*

*- autorise le Président du Conseil Général à signé l'acte notarié.*

Strasbourg, le 21/10/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL