

## 45 - Vente de l'ancien Conservatoire National de Région, Place de la Révolution au profit de la Société LAZARD GROUP

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Dans la perspective de la libération par le Conservatoire National de Région du bâtiment sis Place de la Révolution et cadastré section AD n° 5, la commune a souhaité qu'un hôtel haut de gamme puisse s'y implanter dans le cadre d'un bail emphytéotique.

Ainsi un appel à projet a été organisé à cette fin de fin février 2012 à juin 2012. Il a fait l'objet de larges mesures de publicité : dans la presse régionale et nationale, au MIPIM, par voie d'affiches, sur différents sites internet, directement auprès des promoteurs locaux...

Cependant, aucune offre n'a été réceptionnée à la date fixée (15/06/2012).

La commune a alors décidé d'étendre les options ouvertes en actant la possibilité pour les candidats de se positionner également sur une acquisition du bâtiment.

Un nouvel appel à projet a été organisé de janvier à avril 2013.

Cinq dossiers de candidatures ont été déposés en mairie à l'issue de cette consultation :

M. Mohamed RAMZY - Besançon	- Offre d'achat : 200 000 € - Le projet proposé ne porte que sur le rez-de-chaussée et concerne seulement la création d'une brasserie.
FASNA SAS (M. et Mme Richard) - Artiguelouve (64260)	- Offre d'achat assortie de plusieurs conditions suspensives : 500 000 € - Conditions suspensives : terrasse en surplomb du quai bas, subventions des collectivités locales ou exonération de taxes locales...
SOGIMM SAS (M. Proisy) - Lyon	- Offre d'achat : 900 000 €. - Imprécisions sur les garanties financières.
LAZARD Group - Strasbourg	Offre d'achat : 2 350 000 €.
Société PATRIMOFI (M. Van Alder) - Paris	Offre d'achat : 300 000 € avec clause de retour à bonne fortune d'un montant maximum de 300 000 €.

Après analyse des offres, la Société LAZARD GROUP répond à toutes les attentes définies dans la consultation de la collectivité notamment au regard du montant de l'offre. Elle propose la création d'un hôtel haut de gamme, d'un restaurant gastronomique, d'une brasserie et d'un bar lounge pour un coût travaux estimé à 8 000 000 €.

L'offre prévoit un délai de 35 mois à compter de la signature du compromis jusqu'à l'ouverture des équipements.

Ce groupe dispose d'une force financière qui permet de garantir l'aboutissement du projet et sa pérennité.

Il est rappelé que les façades et la toiture de cet immeuble édifié de 1720 à 1726 sont inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. La surface de plancher est d'environ 2 600 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'article L. 1311.11 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a saisi France Domaine par courrier en date du 4 octobre 2010 en vue d'obtenir l'estimation de la valeur vénale du bien à céder. Cette estimation, en date du 8 novembre 2010, a été fixée à 1 600 000 €.

Une actualisation de cette estimation devra être sollicitée préalablement à la signature de l'acte de vente à intervenir.

Les termes de la transaction sont donc les suivants :

- cession au profit de la Société LAZARD GROUP domiciliée 1 allée de la Robertsau - 67000 STRASBOURG, ou de toute personne morale ou physique qui s'y substitue de la propriété bâtie cadastrée section AD n° 5, libre de toute occupation, au prix de 2 350 000 € net vendeur,
- frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

La recette de 2 350 000 € sera imputée au chapitre 77.824.775.00501.30100.

Cet immeuble est désaffecté depuis le déménagement du CNR à la Cité des Arts en janvier 2013 et il est proposé au Conseil Municipal d'accepter son déclassement du domaine public.

### Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer favorablement sur cette cession aux conditions ci-dessus définies,
- prendre acte de la désaffectation du bâtiment depuis janvier 2013,
- accepter le déclassement de l'immeuble du domaine public,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer le compromis et tout acte à intervenir dans la gestion de cette transaction.

**«M. LE MAIRE :** Je vais vous dire un petit mot quand même sur ce rapport concernant la vente du Conservatoire. Vous savez que nous avons cherché à vendre le Conservatoire par le biais d'un bail emphytéotique sur une durée de 40, 50, 60 ou 99 ans. Nous n'avons pas trouvé preneur. Nous avons donc relancé un appel d'offres et nous avons eu cinq propositions dont deux excellentes. Les deux proposaient le même projet, c'est-à-dire la création d'un hôtel restaurant de 35 chambres, hôtel 4 étoiles, avec un restaurant gastronomique et un bar. Les deux propositions étaient très proches. Ce qui nous rassure c'est que les deux d'ailleurs font état de la possibilité de créer un hôtel de cette qualité-là. La durée des travaux pour les deux est la même, à peu près 35 mois et le montant des travaux est le même, 8 M€. Il y a une grosse différence entre les deux projets assez identiques c'est que l'un proposait 300 000 € à la Ville avec une soulte à retour à bonne fortune dans 5 ans de 300 000 € avec un maximum de 600 000 € et l'autre, le Groupe LAZARD, propose un projet de très grande qualité également, assez exceptionnel, la somme de 2 350 000 €, c'est donc pour ça que je vous propose ceci, sachant que le Groupe Lazard est le 3<sup>ème</sup> groupe français d'immobilier et qu'ils sont classés C3+ ou C+ à la Banque de France, il n'y a pas de souci. C'est donc une belle opération qui va démarrer je pense dans le courant de l'année prochaine. Y a-t-il des remarques? Je n'en vois pas, c'est adopté à l'unanimité et je vous en remercie».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 15 juillet 2013.*