

| Séance du 27 Nov
2019

Ces conventions devront également avoir les caractéristiques suivantes :

- Durée du contrat : 4 ans, à effet au 1^{er} janvier 2020.
- Régime du contrat : capitalisation.

2° PREND ACTE

que les taux de cotisation et les garanties proposées lui seront soumis préalablement afin que la Collectivité puisse prendre ou non la décision d'adhérer au contrat d'assurance groupe souscrit par le centre de gestion à compter du 1^{er} janvier 2020.

**N° 048/03/2019 PROJET DE MISE EN VALEUR DU DOMAINE DE LA LEONARDSAU :
CESSION DES DEPENDANCES DU DOMAINE AU PROFIT DU
GROUPE HENTZ**

EXPOSE

LE DISPOSITIF INITIAL APPROUVE

Par délibération du 19 septembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville d'OBERNAL a validé plusieurs décisions relatives à la mise en valeur du Domaine de la Léonardsau :

- *son adhésion de principe à la candidature présentée par le Groupe Hentz ;*
- *l'approbation du principe d'une aliénation d'emprises foncières d'une superficie totale d'environ 235 ares en vue de l'implantation d'un restaurant, d'un hôtel et d'une salle événementielle avec son aire de stationnement, au prix provisoire de 1.000.000,00 € net vendeur ;*
- *l'approbation du principe d'une mise à disposition par bail emphytéotique administratif sur une durée prévisionnelle de 30 ans des deux étages du château en vue de leur réhabilitation et de leur occupation en locaux d'activités professionnelles tertiaires ;*
- *l'élaboration par la Ville d'OBERNAL d'un programme de restauration du château et la création d'un espace d'exposition au rez-de-chaussée ;*
- *le mandat donné à Monsieur le Maire pour faire aboutir, dans un délai de 8 mois, les discussions avec le Groupe HENTZ à l'appui des résultats des études techniques approfondies : découpage des emprises foncières, sur la base des projets architecturaux validés par le Conservatoire Régional des Monuments Historiques (CRHM) et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), mise au point du montage de l'opération « château » à l'appui des résultats de l'étude de faisabilité de restauration du château, acceptation des conditions générales de ventes et des modalités pratiques de gestion à long terme.*

L'approbation définitive des projets de promesses de vente et de bail emphytéotique était soumise à une nouvelle décision expresse de l'Assemblée délibérante.

Lors des auditions des candidats en séance de commissions réunies des 13 juin et 6 juillet 2016, le Groupe HENTZ s'était engagé à dynamiser le domaine de la Léonardsau à partir de 4 entités fonctionnelles nouvelles :

- 1. le projet prévoyait l'installation de locaux tertiaires aux 2 étages du château (326 m² au 1^{er} étage et 232 m² au second étage), avec une circulation verticale et un ascenseur indépendants ;*
- 2. à l'entrée du domaine, les dépendances faisaient l'objet d'une restructuration en restaurant et café, comprenant une salle de 50 couverts (217 m²), une terrasse d'été*

- (50 couverts), un espace café, une cuisine centrale, des salles de séminaires (212 m²), et des stationnements de service ;
3. un accueil d'évènements était prévu dans un bâtiment neuf, réalisé sur l'emprise de l'ancien potager, pour une salle de 500 m², d'une capacité de 350 places assises et un parking de 91 places ;
 4. le projet prévoyait également un petit établissement hôtelier (2500 m²) comprenant 15 suites hôtelières et un espace SPA, installé dans la grande prairie, avec 17 places de stationnement desservies via le parking de la salle événementielle.

LES CONCLUSIONS DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

Les études pré-opérationnelles approfondies, conduites au cours de l'année 2018 par le Groupe HENTZ et la Ville d'OBERNAL, ont mis en exergue l'impact notable des contraintes du site sur la faisabilité technique et économique du projet initialement envisagé et diverses difficultés posées par la cohabitation ultérieure des activités publiques et privées au sein du domaine.

Les points « saillants » concernaient en particulier :

- le sous-dimensionnement capacitaire de l'hôtel, grevant la rentabilité de l'établissement ;
- les possibles incidences d'une évolution du programme privé sur l'intégration paysagère du projet architectural, sur les réseaux, sur les moyens de lutte contre l'incendie et sur les voies d'accès ;
- le risque d'insuffisance de l'offre en stationnement au regard des besoins générés par l'exploitation simultanée de la salle événementielle et des espaces muséographiques du château ;
- les surcoûts de réhabilitation des étages du château difficilement absorbables pour un usage en locaux professionnels tertiaires ;
- l'instabilité dans le temps du cadre juridique définissant les relations entre la collectivité et le partenariat privé dans l'utilisation du parc, pendant et hors de ses périodes d'ouverture.

Eu égard à l'ampleur des évolutions qui auraient été apportées au partenariat initial et à la complexité du montage, un aboutissement des négociations dans le respect des délais et conditions générales fixées par le Conseil Municipal n'était dès lors pas envisageable.

Le Groupe HENTZ a toutefois réitéré auprès de Monsieur le Maire son intérêt pour ce site remarquable et son attachement à contribuer à sa mise en valeur.

Le Groupe HENTZ a ainsi proposé de poursuivre les discussions sur la seule réhabilitation des dépendances, en vue de développer des activités de restauration, réceptions, séminaires et d'hébergement touristique.

Les études d'avant-projet ont été confiées par le Groupe HENTZ au cabinet d'architecture COULON et ont d'ores et déjà confirmé la bonne faisabilité du projet envisagé. Des études complémentaires affineront le concept définitif courant 2019.

LE PROJET DE CESSION DES DEPENDANCES DU DOMAINE

Eu égard à l'offre confirmée du Groupe Hentz, le Conseil Municipal est dès lors appelé à se prononcer sur la cession définitive des dépendances dans les conditions décrites ci-après.

Le périmètre :

Le projet porte sur une emprise approximative de 18,84 ares, prélevée sur la parcelle communale cadastrée en section 41 n°281, d'une contenance totale de 31,98 ares, et comprenant les dépendances d'une superficie d'environ 645 m².

Ce périmètre préserve à la Ville d'OBERNAI la maîtrise des emprises privatives limitrophes avec les rues de Dietrich et de la Léonardsau, facilitant le cas échéant l'élargissement des voies publiques.

Il est précisé que les frais liés à l'établissement du procès-verbal d'arpentage seront à la charge intégrale de la collectivité publique vendeuse.

La destination du projet de requalification :

Afin de s'assurer de la complémentarité de la destination du bien avec la vocation du domaine de la Léonardsau, l'acquéreur s'engagera, dans le respect du règlement de la zone UEb du plan local d'urbanisme, à développer un projet visant les seules activités suivantes :

- restauration,
- formation / séminaires – réceptions,
- hébergement touristique,
- les aménagements et les installations liés à ces constructions.

Les activités prendront accès directement à partir des rues de Dietrich ou de la Léonardsau à BOERSCH.

Le montage juridique :

La Ville d'OBERNAI cède au profit du Groupe HENTZ les dépendances du domaine de la Léonardsau, pour une emprise approximative de 18,84 ares, pour un montant de 370.000,00 € net vendeur, conformément à l'avis du service des Domaines du 27 avril 2016, et confirmé le 8 avril 2019.

L'intégralité du prix sera versée à la signature de l'acte authentique.

Un engagement sur les délais de l'opération :

Il est proposé d'intégrer, dans l'acte notarié, la clause résolutoire de vente en cas de non-concrétisation du projet dans l'un des délais suivants :

- dépôt de la demande de permis de construire conforme à la destination définie dans l'acte, dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte ;
- engagement des travaux de requalification dans un délai de 24 mois à compter de la date d'obtention dudit permis de construire purgé du recours des tiers.

Les clauses en cas de revente :

Un droit de préemption sera instauré dans l'acte notarié, au profit de la Ville d'OBERNAI, dans les 2 cas suivants :

- en cas de cession directe de l'immobilier,
- en cas de cession de droits sociaux à titre onéreux entraînant modification de la majorité de contrôle de la société propriétaire de l'immobilier,

avec possibilité pour la ville de se substituer au cessionnaire.

LE CONSEIL MUNICIPAL
par 30 voix pour
(M. FEURER n'a pas participé aux débats, ni au vote – art. L 2541-17 du CGCT)
et 2 voix contre (MM. LIENHARD et BOEHRINGER),

- VU** la Loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU** la Loi n°95-127 du 8 janvier 1995 modifiée relative aux marchés publics et aux délégations de service public et notamment son article 11 portant sur les modalités de cession d'immeubles et de droits réels immobiliers prononcées par les collectivités territoriales ;
- VU** la Loi MURCEF n°2001-1168 du 11 décembre 2001 et plus particulièrement son article 23 ;
- VU** la Loi n°2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales ;
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L 2211-1, L 3211-14, L 3221-1 ;
- VU** le Code Civil et notamment son article 537 ;
- VU** l'Arrêté Ministériel du 17 décembre 2001 modifiant l'Arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières prononcées par les collectivités et organismes publics ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2121-29, L 2241-1, L 2541-12 alinéas 4 et 7 et L 2542-26 ;
- VU** l'avis N°2016/348/313 du 27 Avril 2016 du Service des Domaines, et l'avis N°2019/348/363 du 8 Avril 2019 du Service des Domaines ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal N°085/05/2016 du 19 Septembre 2016 portant projet de mise en valeur du Domaine de la Léonardsau, avec engagement des procédures d'aliénation et de mise à disposition d'emprises en vue du développement du Domaine par le Groupe HENTZ ;
- CONSIDERANT** qu'au regard des évolutions apportées au partenariat initial et à la complexité du montage, un aboutissement des négociations dans le respect des délais et conditions générales fixées par le Conseil Municipal n'est plus envisageable ;
- CONSIDERANT** l'intérêt réitéré par le Groupe HENTZ pour se porter acquéreur des dépendances du Domaine de la Léonardsau, en vue de développer des activités de restauration, réceptions, séminaires et d'hébergement touristique ;
- SUR AVIS** des Commissions réunies des Finances, de l'Economie et de l'Organisation Générale et de l'Urbanisme, des Equipements et de l'Environnement en leur réunion du 15 mai 2019 ;
- SUR** les exposés préalables résultant du rapport de présentation,

1° CONFIRME

son adhésion à la nouvelle offre de candidature du Groupe HENTZ, limitée à l'acquisition des dépendances du Domaine du Château de la Léonardsau, pour y développer les seules activités de restauration, de formation / séminaires, de réceptions, d'hébergement touristique, et des aménagements et installations liés à ces constructions.

2° SE PRONONCE

définitivement pour la cession au profit du Groupe HENTZ, basé à 67800 HOENHEIM, 2 rue Emile Mathis et représenté par Monsieur Francis HENTZ, ou de toute personne morale intervenant par substitution, d'une emprise approximative de 18,84 ares prélevée sur la parcelle communale cadastrée en section 41 n°281 d'une contenance de 31,98 ares, selon un procès-verbal d'arpentage à établir par un géomètre expert, correspondant aux dépendances du domaine de la Léonardsau, afin d'y réaliser les activités détaillées ci-dessus.

3° DECIDE

au vu de l'avis N° 2016/348/313 du 27 Avril 2016 du Service des Domaines, et l'avis N°2019/348/363 du 8 Avril 2019, de fixer le prix de vente du terrain d'environ 18,84 ares, dont la surface exacte est à déterminer par procès-verbal d'arpentage, à 370.000,00 € net vendeur.

4° FIXE

les conditions de vente comme suit :

- le paiement intégral du prix se fera à la signature de l'acte authentique ;
- l'acte de vente devra intégrer un engagement de l'acquéreur sur les délais de réalisation de l'opération, comme suit :
 - le dépôt de la demande de permis de construire conforme à la destination définie dans l'acte, dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte,
 - l'engagement des travaux de requalification dans un délai de 24 mois à compter de la date d'obtention dudit permis de construire purgé du recours des tiers ;
- un droit de préemption, au profit de la Ville d'OBERNAI, dans les deux cas suivants :
 - en cas de cession directe de l'immobilier,
 - en cas de cession de droits sociaux à titre onéreux entraînant la modification de contrôle de la société prioritaire de l'immobilier,avec possibilité pour la Ville de se substituer de l'acquéreur.

5° CHARGE

Monsieur le Maire de faire réaliser le procès-verbal d'arpentage portant distraction de l'emprise d'environ 18,84 ares, ainsi que les diagnostics préalables à la vente des dépendances du domaine de la Léonardsau, dont les frais seront à la charge de la Collectivité publique.

6° PRECISE

que les frais liés à la rédaction de l'acte authentique seront à la charge intégrale de l'acquéreur.

7° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer l'acte translatif de propriété.
