

Strasbourg

Opération « trois en un » sur le campus de la santé

Le projet Nextmed autour des technologies médicales prend forme selon une concession originale qui ajoute la mission d'exploitation à celles d'aménagement et de construction. Une particularité liée à ses objectifs et à sa localisation au cœur de l'hôpital, en centre-ville.

A projet particulier, montage particulier. Le parc d'activités que l'Eurométropole de Strasbourg développe depuis huit ans sous le nom de Nextmed ne ressemble pas aux classiques ensembles tertiaires polyvalents posés en périphérie. Lui est entièrement dédié aux technologies de la santé et prend place au milieu des pavillons, pour certains pluriséculaires, de l'hôpital civil, dans le centre de la ville. « Cette localisation crée un circuit court d'échanges entre la recherche clinique et sa mise en œuvre, dans un écosystème déjà bien structuré et développé », expose Catherine Trautmann, présidente de la métropole.

L'opération comprend deux volets. Elle consiste, d'une part, à requalifier avec tact la parcelle concernée de 1,5 ha au sein d'un vaste ensemble de 30 ha : implantation des réseaux et de nouvelles voiries, travail d'ouverture sur la ville suite à la démolition partielle du mur d'enceinte historique, noues d'infiltration des eaux, liaisons de mobilités douces... Elle demande, d'autre part, de remplir les surfaces bâties avec des occupants ciblés, start-up et autres acteurs de la « medtech ». Ce double enjeu a décidé la métropole à opter pour une concession ouverte instaurée par une ordonnance de janvier 2016, surnommée « trois en un » car réunissant les fonctions d'aménagement, de construction mais aussi d'exploitation. C'est l'une des premières collectivités à procéder ainsi en France.



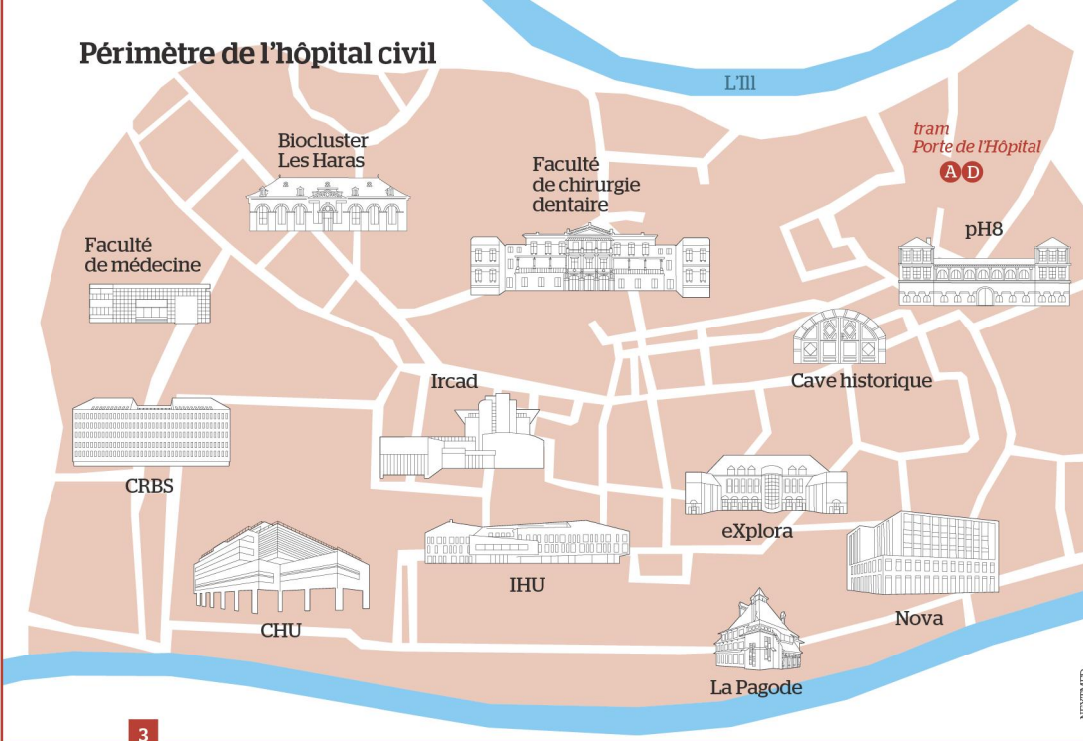
Dans le cas de Nextmed, la commercialisation des surfaces à réhabiliter et étendre – soit un tiers du programme de 24 690 m² – fait partie des missions du concessionnaire, outre les habituelles acquisitions foncières ou conduites d'études opérationnelles. De plus, cette concession impose une participation intangible de 7 M€ de la métropole au bilan sur toute la durée, des loyers fixés avec une révision limitée à l'évolution de l'indice du coût de la construction et l'application des droits réels aux surfaces à exploiter directement.

« Risque majeur pour l'opérateur ». Comme l'explique Eric Hartweg, directeur général de la Société d'aménagement et d'équipement du Rhin supérieur (Sers), SEM locale lauréate de la consultation (1), ce principe des droits réels « nous rend propriétaires de fait de ces immeubles pendant la durée de la concession avec obligation de les remplir intégralement par des structures des technologies innovantes de la santé, sous peine de perdre des loyers, sans possibilité de compensation financière par la collectivité. C'est là un risque majeur du projet que, manifestement, d'autres opérateurs n'ont pas voulu prendre ». En effet, ce marché trois en un n'a suscité qu'une candidature, celle de la Sers.

Alors que la concession arrive bientôt à la moitié de ses 16 ans et demi, la SEM en tire des conclusions globalement positives, mais avec quelques nuances et la prudence devant la nécessité



Périmètre de l'hôpital civil



- 1 - Le bâtiment Nova (à gauche) boucle la partie de Nextmed exploitée en direct par la Sers. Il côtoie la Pagode (à droite), qui doit héberger des services aux occupants du site.
- 2 - L'ancien site de soins ORL a été rénové pour devenir eXplora.
- 3 - Actuellement constitué des bâtiments eXplora, la Pagode et Nova, le campus s'insère dans un ensemble dédié à la recherche et l'hébergement d'entreprises en santé et technologies médicales, dont l'hôpital public, l'Institut hospitalo-universitaire, l'Institut de recherche contre les cancers de l'appareil digestif, le Centre de recherche en biomédecines de Strasbourg ainsi que les pépinières d'entreprises Biocluster et pH8.

de rencontrer le succès jusqu'au bout : le secteur ciblé n'est pas à l'abri de défaillances d'entreprises. La principale réhabilitation, un ancien pavillon de soins en ORL centenaire devenu eXplora par le dessin de l'agence Richter Architectes & Associés, fait le plein de ses 5115 m² SP. L'autre construction ancienne est un pavillon de 862 m², la Pagode. Elle cherche encore sa destinée, a priori un restaurant pour le campus, au-delà de son occupation partielle actuelle par la fondation des hôpitaux et de l'université de Strasbourg. Enfin, Nova, extension de l'ex-clinique ORL inaugurée en juillet, a rempli (à 50 m² près) ses 2681 m² conçus par Devillers & Associés.

Surface revue à la baisse. La partie complètement neuve de Nextmed, devant boucler l'opération, démarre à présent. Elle porte sur trois immeubles. Conséquence des incertitudes économiques, leur surface a été revue à la baisse en 2023, d'environ 15 %, par un avenant à la concession. Celui-ci l'a prolongée de 18 mois, la portant ainsi à 16 ans et demi, sur l'argument des retards

de chantier causés par la crise du Covid. Le montant total a été réévalué de 40 à 45 M€ HT.

Ces immeubles (16 032 m² SP cumulés) s'inscrivent dans un cadre plus conventionnel de cession à un opérateur, en l'occurrence Bart, la filiale promotion de Patriarche. Mais le concessionnaire n'est pas loin. Il siège avec l'Eurométropole dans un « comité d'agrément » qui validera les candidatures d'occupation, comme ce fut le cas pour les surfaces anciennes et Nova. « La programmation est assez cadrée dans ses objectifs et contenus, avec des fiches de lots préalablement rédigées. Mais elle garde une certaine souplesse. Nous avons ainsi proposé d'accueillir dans l'un des bâtiments des établissements d'enseignement supérieur afin d'accentuer le profil de campus du site », observe Hugo Tardif, directeur de projets chez Bart-Patriarche. Et d'ajouter : « Il s'agira aussi de voir si un montage classique d'acquisition des surfaces par un investisseur sur la base d'un taux de précommercialisation pourra s'appliquer à ce projet spécifique, ou s'il faudra en rechercher un autre, de type public-privé. » De telles conclusions devraient être tirées dans un an, concomitamment au démarrage des travaux des trois constructions conçues par DeA, Lambert Lénack et Patriarche. Entretemps, Bart aura dû confirmer son engagement par un acte d'acquisition.

Volet animation. Un « plus » de la concession trois en un se trouve sans doute du côté de l'animation. « Nous sommes également chargés de mettre en place une série de services et de rendez-vous et événements - ceux-ci avec le pôle de compétitivité BioValley France - qui puissent fédérer les occupants du site et leur apporter de bonnes conditions de travail », souligne en effet Sébastien Bruxer, chef de projets à la Sers. C'est ainsi qu'une micro-crèche de 12 places a été installée, ainsi qu'une conciergerie confiée à une structure de l'économie sociale et solidaire appelée à étoffer ses services progressivement : pressing, cordonnerie, food truck... De quoi créer une communauté d'utilisateurs, et justifier un peu plus l'appellation de campus. ● Christian Robischon

(1) Depuis, la Banque des territoires l'a rejoint pour constituer la société concessionnaire Medtech Strasbourg dont elle détient un tiers.



ARCHI RICHTER, PHOTO LUC BOGEY / NEXTMED

Foncier : 1,48 ha.
Bâti : 24690 m² SP.
Calendrier :
 de 2018 à 2034.
Montant des investissements :
 45 M€ HT dont
 23 M€ de travaux.
Recettes : 16,74 M€ HT
 de valeur de rachat
 des biens, 7 M€
 de participation
 de l'Eurométropole,
 loyers et vente de droits
 à construire.
**22 structures installées
 dont 15 entreprises, pour
 un total de 400 emplois.**