

## Procès-verbal du Conseil Municipal du 14 décembre 2021

### Sous la présidence de M. Armel CHABANE, Maire

---

**Présents (21) :** M. Armel CHABANE, M. Omer ARSLAN, Mme Marie-Christine AUBIN, M. Gaston AUGEROT, Mme Halime COLAKER, Mme Françoise DALSTEIN, M. Roland GLODEN, Mme Cathy GLUCK, Mme Esther GOELLER, Mme Tiffany GUERSING, M. Nicolas HART, M. Jean-Yves HEUSSER, M. Alain LINDEN, Mme Marie Line MURGIA, M. Matthieu REBERT, Mme Isabelle OUAZANE, M. Guy OLLINGER, M. Pascal RICATTE, M. Stéphane SCHNEIDER, M. Thierry WEILAND, Mme Dominique WITTISCHE

**Procurations (5) :** Mme Sandrine JUNGMANN à Mme Cathy GLUCK, M. Fabrice MEYER à M. Matthieu REBERT, M. Mike QUADRINI à Mme Isabelle OUAZANE, Mme Michelle RIGAUD à M. Roland GLODEN, Mme Cécile RIOS à Mme Halime COLAKER

**Absente (1) :** Mme Marjorie PFISTER

---

Sur proposition de M. le Maire, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de désigner Madame Françoise DALSTEIN comme secrétaire de séance.

<p align="center"><b>Compte-rendu d'activité du Maire dans le cadre de ses délégations reçues du Conseil Municipal depuis la réunion du 15 novembre 2021</b></p>
--

Les activités de M. le Maire dans le cadre de ses délégations reçues du Conseil Municipal ont été les suivantes depuis le 15 novembre 2021, date de l'avant dernier Conseil Municipal :

1. Droit de Prémption Urbain (DPU)

La commune a reçu **3 (trois)** Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), dont 3 (trois) pour des immeubles bâtis.

Pour l'ensemble des DIA reçues, M. la collectivité a décidé de ne pas faire usage du droit de prémption dont elle dispose.

2. Contrats et prestations de service

- Le 22/11/2021, M. le Maire a signé un contrat de prestation de service photographique avec Madame Emilie MASSON sur la base d'un coût horaire de 150 € pour une durée d'un an.
- Le 11/10/2021, M. le Maire a signé un contrat de location-vente avec la société GRENKE pour la fourniture et la pose d'un défibrillateur à l'espace périscolaire. Le coût de la prestation est de 80 € HT sur 60 mois.
- Le 22/11/2021, M. le Maire a signé un contrat de location-vente pour la mise à disposition d'un nouveau véhicule pour la Police Municipale. Le coût mensuel est de 395,98 € TTC sur 49 mois.

- Une convention a été conclue avec le CAUE de la Moselle le 22 novembre 2021 pour une assistance technique et une mission de conseil pour le réaménagement des 3 cours du groupe scolaire Pol Grandjean. Le coût de cette mission est de 2 000 €,
- Une convention a été signée le 03/12/2021 avec l'association Humanimed pour des actions de médiation et de sophrologie par les animaux en milieu scolaire. Les interventions sont au nombre de 35 et échelonnées de janvier à juillet 2021 pour un coût de 103,50 € net par séance,
- Le contrat de maintenance du dispositif de vidéoprotection a été renouvelé le 21/12/2021 pour 3 ans. Le coût annuel de la maintenance est de 6 590 € HT.
- Le 24/11/2021 l'abonnement aux licences anti-virus de la Mairie a été renouvelé pour un coût de 539 € TTC.

### 3. Subventions diverses

- La subvention DETR pour l'espace périscolaire les renardeaux d'un montant de 122 600 € a été soldée à hauteur de 85 820 € (outre l'acompte de 36 780 € déjà perçu en 2019)
- La subvention CAF pour l'espace périscolaire les renardeaux d'un montant de 261 929 € a été soldée.
- La subvention AMITER de 117 468 € pour l'espace périscolaire les Renardeaux a été soldée.

## 1. 2021121401 - Approbation de l'ordre du jour

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve l'ordre du jour du Conseil Municipal :

- 1 2021121401 Approbation de l'ordre du jour du Conseil Municipal du 14 décembre 2021
- 2 2021121402 Approbation du compte-rendu des Conseils Municipaux des 15 et 18 novembre 2021
- 3 2021121403 Attribution du marché des transports scolaires
- 4 2021121404 Convention avec l'EPFGE et la CCB3F concernant les commerces vacants
- 5 2021121405 Demande de subvention DETR pour l'aménagement d'entrée de ville ouest
- 6 2021121406 Décision budgétaire modificative en investissement
- 7 2021121407 Autorisation d'engager les dépenses d'investissement 2022
- 8 2021121408 Acquisition d'un terrain à Heckling
- 9 2021121409 Modification de l'acquéreur du terrain rue Saint Hubert
- 10 2021121410 Cession terrain à Heckling
- 11 2021121411 Temps de travail des agents à compter de 2022

## **2. 2021121402 - Approbation des comptes-rendus du Conseil Municipal du 15 et 18 novembre 2021**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver le compte rendu du Conseil Municipal du 15 novembre ainsi que celui du 18 novembre 2021, le conseil citoyen. Un compte-rendu a été envoyé à tous les citoyens qui ont posé des questions.

## **3. 2021121403 - Attribution du marché des transports scolaire**

La commission d'appel d'offres s'est réunie le 8 décembre 2021 pour procéder à l'ouverture des plis dans le cadre de la consultation menée jusqu'au 3 décembre 2021 pour l'attribution du marché des transport scolaires de 2022 à juillet 2024. La commission d'appel d'offres a décidé d'attribuer le marché des transports à l'unique soumissionnaire, à savoir les Autocars Schidler.

M. le Maire rappelle que la commission d'appel d'offres avait décidé lors de sa réunion du 5 octobre 2021 de déclarer l'appel d'offres sans suite au motif que la Commune souhaitait supprimer les transports scolaires de la pause méridienne dès janvier 2022. Une deuxième consultation a été lancée sans tranche optionnelle pour les seuls transports du matin et du soir.

Cette décision est motivée par le déséquilibre du financement du service entre les usagers et le contribuable et aussi du fait de l'ouverture récente du nouvel espace périscolaire Les Renardeaux dont la capacité d'accueil est désormais de 80 enfants. En outre, il est rappelé que la Commune a mis en place le service de « cantine à 1€ ».

M. Jean-Yves HEUSSER tout en considérant que la réduction du périmètre du service était inévitable estime que les délais de prévenance des familles sont courts.

M. Pascal RICATTE indique qu'il aurait été préférable de décaler cette décision à la rentrée de septembre 2022.

M. le Maire répond que ce n'était pas possible dans le cadre d'une consultation formalisée. La seule autre possibilité aurait été de supprimer totalement le service des transports scolaires de janvier à juillet 2022, ce qui aurait pénalisé davantage encore les familles.

Mme Esther GOELLER considère que la suppression des rotations méridiennes engendrera un trafic routier important aux abords des écoles de la Commune.

Madame Marie-Christine AUBIN souhaite savoir si la Commune envisage de rembourser une partie des titres de transport, attendu que la prestation sera réduite à compter de janvier 2022.

M. le Maire répond que la question peut légitimement être posée. Une réflexion sur un éventuel remboursement partiel des usagers du service devra être menée en vue de prendre une décision ultérieurement.

Vu le procès-verbal de la commission d'appel d'offres et vu l'offre unique des autocars Schidler, le Conseil Municipal confirme par 25 voix pour et 1 abstention la décision attributive du marché des transports scolaires 2022-2024 à l'entreprise soumissionnaire.

#### 4. 2021121404 - Convention avec l'EPFGE est la CCB3F concernant les commerces vacants

A Bouzonville, l'activité commerciale s'est développée à partir du XVIIIe siècle avec l'installation d'une communauté juive. Cette fonction constitue toujours l'un des principaux fondements du rayonnement territorial du centre bourg de Bouzonville. Les quarante dernières années ont tout de même vu évoluer cette activité sous l'effet principalement de l'évolution des comportements d'achat des ménages du se dirigeant aussi vers le commerce périphérique hors territoire communautaire. C'est ainsi que l'activité commerciale s'est principalement repliée sur une rue du centre-bourg ; la rue de la République qui concentre à elle seule 63 des 116 vitrines commerciales de la commune. Elle est l'artère commerçante du Bouzonvillois, qui ne compte aucune offre commerciale comparable. L'activité de services y est dominante avec 69% des vitrines occupées. Quant à la vacance commerciale, si elle y atteint 22%, elle n'interrompt pas de façon structurelle le linéaire commercial de la rue de la République. Néanmoins, son ambiance urbaine, son espace public et ses vitrines, vieillis, ne sont pas le reflet d'une structure commerciale dynamique. Un audit conduit par la CCI 57 en 2019, donne une note de 5,6 sur 10 aux vitrines de cette rue et pointe une évolution à la baisse d'un point de vue qualitatif depuis 10 ans.

Maintenir la structure commerciale de la rue de la république a conduit la commune de Bouzonville d'une part à empêcher la transformation d'usages des vitrines commerciales (modification du PLU de Bouzonville approuvée le 28 janvier 2021) et d'autre part à instaurer la taxe sur les locaux économiques vacants. Pour compléter ces deux dispositifs, la possibilité de recourir un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier Grand Est (EPFGE) des bâtiments comportant une cellule commerciale a été proposé. Ce portage foncier n'est activé que lorsque le besoin est signalé par la commune de Bouzonville. Une première cellule dite « campanules » située au 41 rue de la république (cf. carte ci-dessous) pourrait faire l'objet d'un premier portage d'autant plus que cette dernière est concernée par une procédure d'abandon manifeste.



Cette convention prévoit une enveloppe de 300 000 euros pour d'éventuelles acquisitions.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver la convention EPFG - CCB3F - commune de Bouzonville annexée sur les commerces vacants - revitalisation n° MO10E021200
- D'autoriser Monsieur le Président à signer la convention et, en tant que de besoin, toutes pièces utiles afférentes à cette opération.

#### **5. 2021121405 - Demande de subvention DETR pour l'aménagement de l'entrée de ville ouest**

La commune de Bouzonville a engagé une démarche de revitalisation urbaine dans le cadre du programme nationale « Petite Ville de Demain ». Dans cette optique, avec le soutien de l'Etablissement Public Foncier Grand Est (EPFGE), et sous la maîtrise de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières (CCB3F), une étude centre bourg a été conduite entre 2019 et 2020. Ce projet s'organise autour du maintien des activités de services et des commerces qui fonde en partie l'attractivité du centre bourg. Les fondements de cette attractivité se concentre sur un axe reliant la mairie et l'abbatiale, la rue de La République. Elle concentre à elle seule 90 % de l'activité commerciale de la commune et a vu autour (entre les rues de Chauvigny et d'Eller) se greffer les activités de services publics et privés et l'un des quatre supermarchés de l'agglomération. Ce secteur central doit aussi par ailleurs se doter d'espaces publics à la hauteur de ces fonctions majeures pour l'agglomération et le Bouzonvillois.

C'est dans ce cadre, et également du fait de la volonté de la municipalité de revivifier les entrées de Ville, que l'entrée ouest du centre bourg sera repensée. Ce programme vient par ailleurs à la suite de la démolition d'un bâtiment qui a fait l'objet d'un incendie en avril 2020. Ce dernier a été démoli à l'été 2021 par le propriétaire, avec l'aide de la Commune. En effet, les ABF refusaient au préalable la démolition. Il a donc fallu que la Ville finance une étude visant à créer un projet post-démolition à la hauteur des attentes des Bâtiments de France. L'emprise libérée permet de créer une amorce urbaine assurant une meilleure intégration du supermarché Match dans l'agglomération avec la création d'un espace interface distinguant l'entrée dans l'espace privé et proposant des espaces non imperméabilisés (sous la forme d'un petit square) et la création d'une trame verte secondaire au cœur de l'agglomération. Ce projet permet aussi de donner au bâtiment cadrant l'entrée de l'agglomération un ensoleillement réel. Un programme de reprise de la façade et d'amélioration thermique a été proposé à la copropriété propriétaire de l'immeuble.

La Commune a enfin fait l'acquisition du terrain pour 20 000€ suite au vote positif du Conseil municipal.

L'espace à aménager est le suivant :



Le coût de cette opération est estimé comme suit :

Travaux :	52 650 € hors taxes
Maîtrise d'oeuvre :	18 750 € hors taxes
Total hors taxes :	71 400 € hors taxes
Total TTC :	85 680 € TTC

Cette opération est susceptible d'être réalisée en 2022 et inscrite au budget primitif.

Il y a également lieu de solliciter une subvention DETR / DSIL pour la concrétisation de la nouvelle configuration de l'entrée de ville ouest.

La subvention sollicitée pourrait être de 30 % de la dépense hors taxes, soit 21 420 €.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser M. Le Maire à solliciter une subvention DETR DSIL en conformité avec les éléments exposés ci-dessus.

## **6. 2021121406 - Décision budgétaire modificative - section d'investissement**

Le vote du budget primitif 2021 prévoyait un emprunt de 866 500 €.

Il avait toutefois été indiqué, lors du Conseil Municipal concernant le vote du budget, que cet emprunt n'avait pas nécessairement vocation à être réalisé compte tenu du programme de cessions immobilières d'une part et des subventions qui pourraient être obtenues en cours d'année d'autre part.

M. le Maire souhaite en effet préserver la capacité d'emprunt de la Commune pour la concrétisation de projets stratégiques (aménagement du coeur de ville, des entrées de ville et de l'îlot de l'ancien LEP rue de Sarrelouis) à compter de 2022.

Le détail de la DMI équilibrée en charges et en ressources à 949 500 € proposée est la suivante :

SECTION D'INVESTISSEMENT			DM
<b>TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT</b>			<b>-181 918,00 €</b>
020	DEPENSES IMPREVUES	Opération	-14 158,00 €
020	Dépenses imprévues	-	-14 158,00 €
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Opération	-167 760,00 €
2121	Acquisition terrain rue de Chauvigny	-	20 000,00 €
2121	Plantations d'arbres	637	-9 500,00 €
2113	Arrosage pied abbatiale	617	-3 000,00 €
2113	Aménagement placettes bus	618	-28 500,00 €
2113	Aménagement oratoire Bellecroix	619	-34 500,00 €
2113	Rénovation parcours de santé	640	-7 000,00 €
2113	Rénovation pelouse stade	564	-3 500,00 €
2135	Digicode maison de retraite	626	-6 200,00 €
2135	Rénovation bar du gymnase	627	-12 000,00 €
2152	Carrefour rue de France Chauvigny match	624	-9 000,00 €
2152	Eclairage rond point complexe sportif	608	-9 500,00 €
21578	2 caméras de vidéo + serveur	614	-21 560,00 €
21578	Achat jumelles police	622	-10 000,00 €
21578	Mobilier urbain divers	638	-4 000,00 €
21578	Embellissement entrées de ville	639	-13 500,00 €
2158	Budget participatif	620	-10 000,00 €
2183	Mise à niveau salle informatique école	643	-6 000,00 €
<b>TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>			<b>-181 918,00 €</b>
024	PRODUITS DES CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	Opération	691 852,00 €
024	Rétrocession du CCAS sur cessions immobilières	-	130 000,00 €
024	Cession terrain Lazzaro - Dominelli	-	21 852,00 €
024	Cession ancienne trésorerie	-	160 000,00 €
024	Cession de terrain complexe sportif process one	-	300 000,00 €
024	Cession maison champlon rue d'Eller	-	80 000,00 €
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Opération	-7 270,00 €
1321	Subvention DSIL relamping Heckling Benting	-	12 150,00 €
1321	Subvention AMISSUR ecluses rue de Benting	-	12 500,00 €
1323	Subvention AMITER périscolaire	528	-63 000,00 €
1328	Subvention Agence de l'eau parking rue de la petite suisse	-	31 080,00 €
16	EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	Opération	-866 500,00 €
1641	Emprunts en euros	-	-866 500,00 €

Le conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver la décision budgétaire modificative proposée.

M. le Maire, en marge de la décision, s'étonne que M. Pascal RICATTE ait voté la décision budgétaire modificative en investissement qui ajuste le montant de la subvention AMITER, surtout après avoir publiquement contesté la sincérité du budget 2021.

M. Pascal RICATTE répond qu'il entendait surtout souligner la négligence des services municipaux.

M. le Maire conclut l'échange en réaffirmant que le budget de la Commune est à la fois sincère et exact.

#### **7. 2021121407 - Autorisation d'engager les dépenses d'investissement 2022 avant le budget primitif**

L'article L. 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que les communes sont autorisées à engager leurs dépenses avant le vote du budget primitif dans la limite des crédits inscrits l'exercice précédent en section de fonctionnement sans aucune formalité et du quart des dépenses d'investissement inscrits au budget précédent sur autorisation du Conseil Municipal. Cela permet à la municipalité de pouvoir continuer à agir et à financer les investissements prévus entre la fin d'année 2021 et le vote du BP 2022.

S'agissant de l'exercice 2022 et étant donné le budget primitif 2021, les crédits pris en compte pour le calcul de la quotité de dépenses d'investissement susceptibles d'être engagées avant le vote du budget primitif sont les suivants :

Chapitre	Crédits nouveaux inscrits au budget primitif 2021 (hors RAR 2020)	Décision modificative du 14 décembre 2021	Total crédits 2021 entrant dans le total des dépenses servant au calcul des engagements préalables au vote du BP 2022
20 - immobilisations incorporelles	33 000,00		33 000,00
21 immobilisations corporelles	785 975,00	-161 760,00	624 215,00
23 immobilisations en cours	35 600,00		35 600,00
<b>TOTAL</b>	<b>854 575,00</b>	<b>-161 760,00</b>	<b>692 815,00</b>

Le total des dépenses pouvant être engagées en 2022 en investissement avant le vote du budget primitif est de 25 % de 692 815, soit 173 203,75 €.

La ventilation des engagements 2022 préalable au vote du budget 2022 est la suivante :



Chapitre	Plafond des dépenses pouvant être engagées avant le vote du budget primitif 2022
20 - immobilisations incorporelles	8 250,00
21 immobilisations corporelles	104 953,75
23 immobilisations en cours	60 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>173 203,75</b>

Ces dépenses pouvant être engagées dès janvier 2022. Elles s'ajoutent aux restes à réaliser 2021 d'une part et aux crédits nécessaires au remboursements emprunt en capital (chapitre 16) d'autre part.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser M. Le Maire à engager les dépenses d'investissement 2022 avant le vote du budget primitif dans la limite de 173 203,75 € selon la clé de répartition proposée, hors crédits nécessaires pour le règlement du capital des emprunts contractés et la liquidation des restes à réaliser budgétaires 2021.

### **8. 2021121408 -Acquisition d'un terrain à Heckling**

Une négociation a eu lieu avec M. Patrick TRITZ en vue de l'acquisition par la Commune d'un terrain cadastré section 9, parcelle 335 et d'une contenance de 85 m<sup>2</sup> situé sur la placette du village de Heckling, illustré ci-dessous :



Le prix convenu est de 3 000 €.

L'acquisition de ce terrain permettra à la collectivité de réaménager la place du village de l'annexe de Heckling.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser M. le Maire à rédiger un acte de vente en la forme administrative pour l'acquisition du terrain et aux conditions susmentionnées,
- de donner délégation à M. Roland GLODEN pour signer l'acte de vente au nom de la Commune de Bouzonville

#### **9. 2021121409 – Changement d'acquéreur du terrain rue Saint Hubert**

Par délibération en date du 8 février, puis du 15 juillet 2021, le Conseil Municipal décidait de céder le terrain cadastré section 21, parcelle 145 d'une contenance de 7 407 m<sup>2</sup> à la société Process One en vue d'y réaliser des immeubles à usage d'habitation.

Le montage de l'opération sera en définitive le suivant :

- La société SCCV le Clos des Mésanges constitué spécifiquement à cet effet le 26 novembre 2021 fait l'acquisition du terrain
- La société Process One construit et commercialise les immeubles
- La société Batigère assure l'exploitation des logements

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de modifier les délibérations du 8 février 2021 et du 15 juillet 2021 en précisant que le terrain faisant l'objet de l'opération immobilière est cédé à la société SCCV Le Clos des Mésanges.

#### **10. 2021121410 – Cession de terrain à Heckling**

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2021, le Conseil Municipal autorisait la cession de deux terrains à extraire de la parcelle 30, section 14.

Le Procès-verbal d'arpentage définitif avec renumérotation des parcelles a été réalisé depuis cette date, avec vente des unités foncières suivantes :

Section	Parcelle	Contenance en ares	Acquéreur	Prix
14	413	4,52	Consorts DOMINELI	5 924 €
14	414	14,51	Consorts LAZZARO	15 928 €

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver les termes et désignations définitives de la vente.

#### **11. 2021121411 – Temps de travail des agents à compter de 2022**

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Sur rapport de l'autorité territoriale,

- Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, et notamment son article 7-1 ;
- Vu le décret n° 2000-815 du 25 août 2000 relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique de l'Etat et dans la magistrature ;
- Vu le décret n° 2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 susvisée ;
- Vu la circulaire ministérielle NOR RDFF1710891C du 31 mars 2017 relative à l'application des règles en matière de temps de travail dans les trois versants de la fonction publique;

Considérant que l'article 47 de de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique abroge le fondement légal ayant permis le maintien de régimes dérogatoires à la durée légale du travail (1 607 heures) ;

Considérant que les collectivités territoriales et les établissements publics disposent d'un délai d'un an à compter du renouvellement de leurs assemblées délibérantes pour définir les règles relatives au temps de travail de leurs agents ;

Considérant que ces règles devront entrer en application au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2022 suivant leur définition ;

Considérant que le décompte actuel du temps de travail des agents publics tient expressément compte des deux jours fériés locaux (le Vendredi Saint dans les communes ayant un temple protestant ou une église mixte et le second jour de Noël) ;

Considérant que le cas des jours fériés spécifiques à l'ALSACE-MOSELLE ne diffère pas du cas des autres jours fériés ;

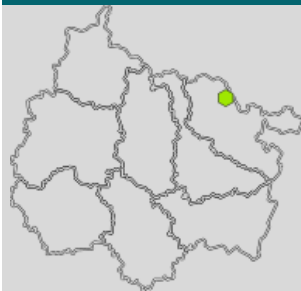
Considérant que le décompte actuel du temps de travail des agents publics tient compte de 2 jours extra-légaux (2 jours du Maire)

Considérant qu'il convient d'établir le décompte du temps de travail des agents publics sur la base d'une durée annuelle de travail effectif de 1 607 heures ;

### **Décide**

Article 1<sup>er</sup> : À compter du 01/01/2022, le décompte du temps de travail des agents publics est réalisé sur la base d'une durée annuelle de travail effectif de 1 607 heures, sans préjudice des heures supplémentaires susceptibles d'être effectuées.

Article 2 : À compter du 01/01/2022, les dispositions relatives au décompte du temps de travail des agents publics mentionnées dans les décisions antérieures sont abrogées en ce qui concerne l'attribution de 2 jours extra-légaux accordés aux agents publics.



Département de la Moselle

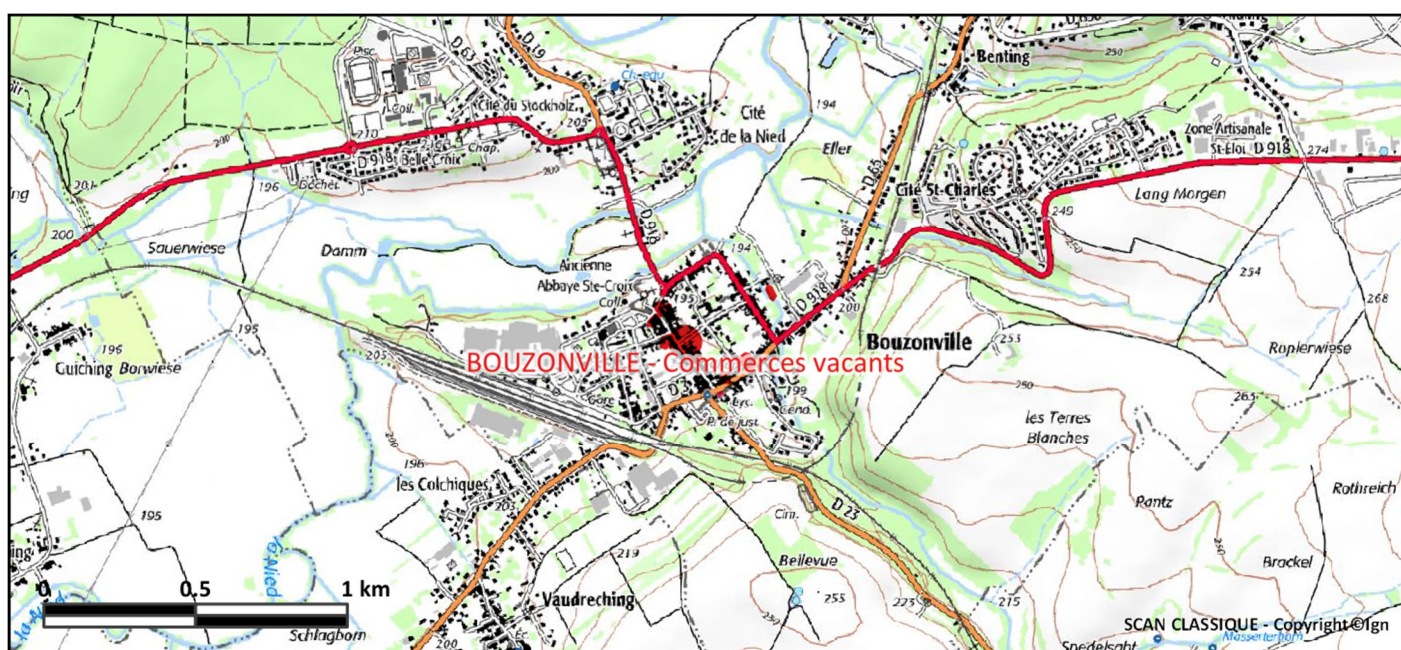
Communauté de Communes  
du Bouzonvillois Trois Frontières

**BOUZONVILLE**

**Commerces Vacants**

REVITALISATION COMMERCIALE

Convention-cadre / convention pré-opérationnelle	
Centres villes et cœurs de bourgs	
Copropriété dégradée	
Logement	
Logement et autre(s) destination(s)	
Développement économique	X
Equipements structurants	
Risques technologiques	
Espaces naturels et agricoles	
Réserve foncière	



Les porteurs de projet : CCB3F et Ville de Bouzonville

Convention-cadre en date du 31/05/2012

Démographie	1999	2016
EPCI : CC BOUZONVILLOIS-TROIS FRONTIÈRES	21 939	25 131
Commune : BOUZONVILLE	4 125	3 970

SCOT : SCOTAT –  en cours d'élaboration  approuvé  non

PLH :  en cours élaboration  approuvé  non

RNU ou  PLUi  POS  CC :  en cours d'élaboration  approuvé

Art 55 loi SRU :  non  oui  déficitaire

**Contexte territorial :**

La Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières est composée de 42 communes. Elle se situe au nord du département de la Moselle et est limitrophe avec le Luxembourg et l'Allemagne.

La commune de Bouzonville est identifiée dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.

# Contexte territorial : BOUZONVILLE - Commerces vacants

## Éléments de base :

**Superficie du site :** 17 ares

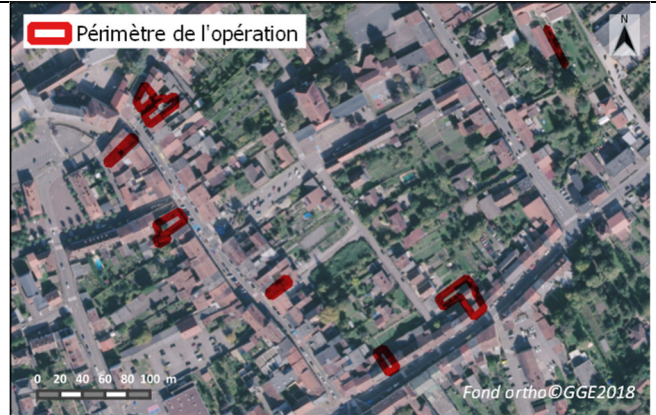
**Bâti (surface au sol) :** 6 bâti(s) pour environ 1700 m<sup>2</sup> au total

**Propriétaire :**  Particulier     Société :

.....

EPFGE                       Autre :

.....



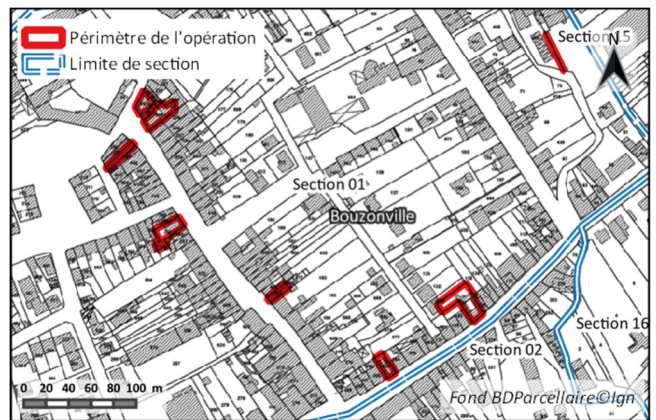
## Réglementation :

**Classement POS/PLU :** U

**ICPE :**  oui  non - BASIAS : s.o.

**BASOL :**  oui  non

**Contraintes réglementaires :** Les bâtiments se situent dans le périmètre de protection, à moins de 500 mètres de l'église abbatiale Sainte-Croix et son cloître, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.



Source : epfge

## Appréciation urbanistique :

**Accessibilité TC (<500m) :**  oui  non

**Proximité Services et commerces :**  oui

non

**Densification / Extension / Dent creuse**

**/Autre :** Densification

**Intérêt architectural / urbanistique / paysager :**

L'essentiel de ces biens sont situés sur la principale artère commerçante de la commune

**Historique des interventions EPFGE :**

Date instance	Politique	Numéro	Libellé	Montant	Vocation
4/07/2018	Centre Bourg	P09EB70M001	BOUZONVILLE – Etude centre-bourg	120 000€ TTC	

## Photos :



Source : étude centre bourg 2020 (Atelier Guillaume Equilbey / EPFGE)

## Descriptif du projet : BOUZONVILLE - Commerces Vacants - Revitalisation commerciale

- Logement 
  Développement économique 
  Équipements structurants  
 Protection risques technologiques et naturels 
  Préservation espaces naturels et agricoles 
  Autres

Nombre d'emplois créés ou sauvegardés : à définir



Source : étude centre bourg 2020 (Atelier Guillaume Equilbey / EPFGE)

A Bouzonville, historiquement deux axes commerciaux existent : la rue de Sarrelouis et la rue de la République. Un recul de l'activité artisanale et commerciale est constaté sur la rue de Sarrelouis. Une dizaine de cellules sont aujourd'hui vacantes. L'activité se concentre désormais sur un axe principal : la rue de la République où la vacance y est moindre (5 cellules vides).

Suite au travail de diagnostic commercial et artisanal réalisé par la CCI et la CMA dans le cadre de l'étude centre bourg en partenariat avec l'EPFGE, la commune de Bouzonville a d'une part protégé les vitrines commerciales dans son PLU et d'autre part, instauré en septembre dernier une taxe sur les friches commerciales. Celle-ci concerne 7 commerces/immeubles vacants situés rue de la République et rue de Sarrelouis. Son instauration permettra de faire pression auprès des propriétaires de ces biens commerciaux inexploités.

Par ailleurs, dans le cadre de ces actions de lutte contre la vacance commerciale, la commune envisage d'acquérir certains biens afin de les « recycler » et les transformer afin de les remettre sur le marché. C'est dans ce contexte qu'elle a sollicité l'EPFGE afin de maîtriser ces biens dès lors que l'action privée ne permet pas une sortie de la vacance.

### Critères d'éligibilité du projet :

Création de logements



densité: commune rurale de moins de 3500 hab non agglomérés



- densité: commune urbaine de plus de 3500 hab agglomérés
- mixité sociale : commune SRU <20% LS, plus de 25% de logements sociaux dans le programme
- mixité sociale : commune SRU>20% LS ou non SRU présence de LS
- mixité urbaine et typologie du bâti
- Création d'un équipement public structurant**
- type d'équipement
- plan de financement et coûts de fonctionnement étudiés
- Créations d'emplois / Zone d'activités**
- Constitution de réserves foncières**
- espace à enjeux d'une convention cadre
- politique foncière d'ensemble de densification par valorisation des dents creuses
- Étude de vocation**
- friche à laquelle il convient de trouver une vocation
- Politique des centres-bourgs**



# Intervention(s) :

## Politique d'intervention EPFGE :

### Foncier

- Foncier cadre
- Foncier diffus
- Foncier sensible
- Minoration foncière

### Reconversion

- Traitement des friches
- Appui aux Plans de Prévention des Risques Technologiques

### Centre Bourg

## Nature d'intervention EPFGE :

### Foncier

- Acquisition par voie amiable
- Acquisition par exercice du DPU
- Acquisition par exercice du droit de préemption en ZAD
- Acquisition par exercice du droit de substitution
- Acquisition par voie d'expropriation
- Acquisition par exercice du droit de délaissement
- Acquisition par exercice du droit de priorité

### Centre Bourg

- Études**
- Études préalables
- Diagnostic, technique, vocation
- Études de définition (études de maîtrise d'œuvre)
- Maîtrise d'œuvre**
- Travaux**
- Déconstruction
- Clos et couvert
- Désamiantage
- Gestion de la pollution
- Remodelage de terrains
- Préverdissement
- Autre(s)

### Reconversion

- Études**
- Études préalables, études conseil
- Diagnostic, technique, vocation
- Études associées à la maîtrise d'œuvre
- Maîtrise d'œuvre**
- Travaux**
- Déconstruction
- Clos et couvert
- Désamiantage
- Gestion de la pollution
- Remodelage de terrains
- Préverdissement
- Autre(s)

## Description opérationnelle :

**Surface à acquérir au titre de la présente convention :** environ 17 a

**Nombre de parcelles à acquérir :** 6

**Description du bâti :** commerces vacants

**Études / travaux :** s.o.

## Modalités financières :

**Coût global et financement du projet :** 300 000€ HT, tel que détaillé à l'article 8 de la convention

**Avis France Domaine :**  oui  non  sans objet

**Date de rachat :** 30/06/2026

**Modalités de paiement :** 5 Annuités maximum



Etablissement Public Foncier  
de Grand Est

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 MAI 2021**

Délibération N°21/037

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024  
CONVENTION DE PROJET  
BOUZONVILLE - Commerces vacants - Revitalisation  
MO10E021200**

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Grand Est,

Vu le décret N° 73-250 du 7 mars 1973 modifié, portant création de l'Établissement,

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2020-2024 approuvé les 4 décembre 2019 et 4 mars 2020 pour tenir compte des orientations stratégiques de l'Etat,

Vu le règlement intérieur institutionnel, et notamment son article 19, le conseil d'administration faisant valoir son droit d'évocation,

Vu la demande formulée par la commune de Bouzonville et la communauté de communes Bouzonvillois Trois Frontières souhaitant l'intervention de l'EPFGE pour la maîtrise foncière de commerces vacants situés dans le centre-bourg de Bouzonville en vue de leur revitalisation,

Sur proposition du Président,

- approuve la convention à passer avec la commune de Bouzonville et la communauté de communes Bouzonvillois Trois Frontières annexée à la présente délibération, portant sur l'acquisition, le portage puis la cession des biens susvisés d'une superficie d'environ 17 ares pour une enveloppe financière globale d'un montant prévisionnel de 300 000 € HT,

- laisse le soin au Directeur Général de procéder, en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel et de signer avec la commune de Bouzonville et la communauté de communes Bouzonvillois Trois Frontières la convention de projet annexée à la présente délibération,

- charge le Directeur Général de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions de ladite convention.

VU ET APPROUVE

Le

La Préfète de Région,

Le Président du Conseil d'Administration,

Julien FREYBURGER



Etablissement Public Foncier  
de Grand Est

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024**

**Convention de projet**

**BOUZONVILLE – Revitalisation commerciale – commerces vacants**

**MO10E021200**

**ENTRE**

La Communauté de communes Bouzonvillois Trois Frontières, représentée par Monsieur Arnel CHABANE, Président, habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du....., dénommée ci-après « la communauté de communes »,

**D'UNE PART,**

La Commune de Bouzonville représentée par Monsieur Roland GLODEN, deuxième adjoint, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du....., dénommée ci-après « la commune »,

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B22/ du Conseil d'Administration de l'Établissement en date du 2 février 2022 approuvée le XXXX par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

**D'AUTRE PART,**

Vu la convention-cadre n°F08FC70Q001 du 31 mai 2012,

## Table des matières

PREAMBULE.....	21
LA CONVENTION ET LE PROJET.....	22
1 Objet de la convention.....	22
2 Projet de la commune.....	22
LES ACQUISITIONS.....	23
3 Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par la commune.....	23
4 Engagements des parties.....	23
4.1 Engagements de l'EPFGE pour l'acquisition des biens désignés à l'article 3.....	23
4.2 Engagements de la commune.....	24
LA GESTION.....	25
<b>5 ARTICLE 5 -Gestion des biens.....</b>	<b>25</b>
<b>6 ARTICLE 6 - Mise à disposition des biens.....</b>	<b>25</b>
LA CESSION.....	26
7 Cession des biens et modalités de paiement.....	26
7.1 Détermination du prix de cession.....	26
7.2 Modalités de paiement des biens cédés.....	27
7.3 Cession de biens expropriés.....	27
7.4 Pénalités.....	27
LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS.....	28
8 Budget prévisionnel du projet.....	28
9 Durée de réalisation de la convention et résiliation.....	28
LE SUIVI ET L'EVALUATION.....	30
10 Pilotage de la convention.....	30
10.1 Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).....	30
10.2 Transmission des données et communication.....	30
10.3 Communication sur l'intervention de l'EPFGE.....	30
11 Respect des engagements conventionnels de la commune.....	30
12 Contentieux.....	31
Annexe 1 : périmètre du projet.....	32
Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE.....	33

## PREAMBULE

Il est rappelé que l'EPFGE intervient :

- d'une part, dans les conditions définies par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme qui dispose notamment que l'action des EPF s'inscrit dans le cadre de conventions,
- d'autre part, dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur.

A ce titre, les objectifs poursuivis par l'EPFGE, la communauté de communes et la commune étant partagés, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention.

A Bouzonville, historiquement deux axes commerciaux existent : la rue de Sarrelouis et la rue de la République. Un recul de l'activité artisanale et commerciale est constaté sur la rue de Sarrelouis. Une dizaine de cellules sont aujourd'hui vacantes. L'activité se concentre désormais sur un axe principal : la rue de la République où la vacance y est moindre (5 cellules vides).

À la suite du travail de diagnostic commercial et artisanal réalisé par la CCI et la CMA dans le cadre de l'étude centre bourg en partenariat avec l'EPFGE en 2020, la commune de Bouzonville a d'une part, protégé les vitrines commerciales dans son PLU et d'autre part, instauré en septembre dernier une taxe sur les friches commerciales. Celle-ci concerne 7 commerces/immeubles vacants situés rue de la République et rue de Sarrelouis. Son instauration permettra de faire pression auprès des propriétaires de ces biens commerciaux inexploités.

Par ailleurs, dans le cadre de ces actions de lutte contre la vacance commerciale, la commune envisage d'acquérir certains biens afin de les « recycler » et les transformer afin de les remettre sur le marché. C'est dans ce contexte qu'elle a sollicité l'EPFGE afin de maîtriser ces biens dès lors que l'action privée ne permet pas une sortie de la vacance.

## LA CONVENTION ET LE PROJET

### 1 Objet de la

convention

La présente convention a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent les collectivités et l'EPFGE en vue de la réalisation du projet tel que défini à l'article 2 ci-après.

- Elle permet à l'EPFGE d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet engagé par les collectivités, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et pendant la période de gestion de ces biens jusqu'à leur cession.
- Elle garantit le rachat par la ville des biens acquis par l'EPFGE.

### 2 Projet de la commune

Le projet d'initiative publique porté par la commune, en partenariat avec la Communauté de communes, consiste à lutter contre la vacance commerciale. Ainsi dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain, la commune a identifié comme action la lutte contre la vacance commerciale et souhaite la résorber en notamment mettant en place des opérations de remembrement des commerces pour créer des espaces commerciaux plus importants et répondre ainsi aux évolutions du commerce et aux attentes d'une clientèle de proximité. Par cette action, la commune souhaite aussi lutter contre la vacance des locaux et logements vacants situés dans les étages des bâtiments accueillant ces cellules commerciales.

La commune s'engage à informer l'EPFGE de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet décrit ci-dessus.

Le projet ainsi défini respecte les critères d'intervention de l'EPFGE arrêtés par son conseil d'administration dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention. Par la signature de la présente convention, la commune reconnaît avoir eu connaissance des critères d'intervention de l'EPFGE figurant en annexe 2.

## LES ACQUISITIONS

### 3 Définition du

périmètre du projet -

#### Désignation des biens à acquérir par la commune

La présente convention arrête le périmètre du projet représenté en annexe 1.

Ce périmètre s'inscrit comme périmètre à enjeux provisoire qui sera identifié en annexe de la convention cadre lors de sa prochaine modification.

### 4 Engagements des parties

#### 5 Engagements de l'EPFGE pour l'acquisition des biens désignés à l'article 3

Pour réaliser les acquisitions prévues à l'article 3, l'EPFGE procédera selon les modalités suivantes :

- Par **voie amiable** dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec les propriétaires concernés.  
L'EPFGE recueillera préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente.  
La conclusion de l'acquisition fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la part de la commune.  
En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFGE est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord des propriétaires, il en informera la commune et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon du projet
- Par **exercice du Droit de Prémption Urbain** qui lui sera délégué aux termes d'une décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme dûment motivée, dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ou au prix fixé par la juridiction de l'expropriation et si le vendeur ne renonce pas à l'aliénation envisagée. La commune devra confirmer à l'EPFGE si elle poursuit la préemption après fixation du prix par le juge de l'expropriation et éventuellement la Cour d'Appel.  
En cas de déclaration d'intention d'aliéner ne portant que sur une partie des biens objets de la décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme, la décision de préempter du directeur sera obligatoirement précédé d'un accord formel et exprès de la part de la commune.
  - De l'accord exprès de la commune sur le montant de l'adjudication.
- Par **expropriation**, pour autant que le projet envisagé soit déclaré d'utilité publique au profit de l'EPFGE, dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, pour toute acquisition amiable sous D.U.P. ou au montant des indemnités de toutes natures, fixées par la juridiction de l'expropriation en cas de procédure judiciaire.

La phase opérationnelle ouverte au titre de la présente convention doit permettre à l'EPFGE de s'assurer de la totale maîtrise foncière des biens fonciers ou immobiliers utiles à la réalisation du projet de la commune et de nature à faciliter l'aménagement.

L'EPFGE mettra en œuvre les moyens utiles pour remplir son engagement sans que cela puisse être considéré comme une obligation de résultat.

## 6 Engagements de la commune

La commune s'engage :

- À acquérir sur l'EPFGE les biens désignés à l'article 3 ci-dessus aux conditions de la présente convention. Il en serait de même pour les premières acquisitions déjà effectuées si le projet ne pouvait être déclaré d'Utilité Publique ou si l'arrêté d'Utilité Publique venait à être annulé sur le fond,
- À informer l'EPFGE de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.

La phase opérationnelle ouverte au titre de la présente convention doit, parallèlement à l'action foncière menée par l'EPFGE, permettre à la commune de définir son projet d'aménagement (engagement des études préalables pour préciser, le cas échéant, son périmètre de projet, les différents scénarii de projets ou de programmes possibles, évaluation de leurs conditions essentielles de faisabilité, engagement des procédures de modification des documents de planification et/ou d'urbanisme) et/ou de préparer concrètement sa mise en œuvre (engagement des études pré-opérationnelles et définition des conditions et des modes de réalisation de l'aménagement).

Si à l'échéance de la convention telle que définie à l'article 9, la phase de définition du projet par la commune telle que décrite plus haut n'est pas terminée et/ou si l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation du projet n'est pas maîtrisé et/ou si les éventuels travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFGE ne sont pas achevés, la convention peut être prolongée par voie d'avenant, sur sollicitation de la commune et après réunion du comité de pilotage prévu à l'article 10.

Si, en revanche, à cette échéance, aucune évolution n'est intervenue, c'est-à-dire si les réflexions sur l'aménagement du périmètre du projet n'ont pas été engagées ou si elles n'ont pas sensiblement progressé, les biens acquis devront être rachetés par la commune concernée dans les conditions fixées à l'article 7.

La cession à la commune aura lieu par acte notarié, aux frais de l'acquéreur.

Il est cependant prévu que la cession de ces biens, ou partie de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par la commune dans les conditions prévues par la réglementation, par acte notarié, aux frais de l'acquéreur et sous réserve des dispositions légales et réglementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption ou expropriation. Les modalités de cession de biens expropriés sont précisées à l'article 7.3 de la présente convention.



## LA GESTION

### **7 ARTICLE 5 -Gestion**

### **des biens**

Dès que l'EPFGE sera propriétaire des biens et il en transfèrera la jouissance à la ville, qui en assurera une gestion raisonnable (entretien, assurances, mise en sécurité, taxe foncière...), conformément aux dispositions du Code Civil.

L'EPFGE établit une fiche de visite de l'état du bien au moment de son acquisition.

La ville assure la mise en sécurité, la surveillance et l'entretien du bien. Ces actions comprennent si besoin :

- les traitement/évacuation des déchets dans les filières appropriées et autres encombrants,
- le murage ou l'occultation des ouvertures,
- la pose de clôtures,
- le débroussaillage des espaces verts et boisés,
- et pour les biens à conserver, le maintien en état du clos couvert existant.

En cas de constat de trouble sur le site, la ville dépêche les forces de l'ordre dans les meilleurs délais et assura, si besoin, les démarches de précontentieux (dépôt de plainte, constat d'huissier...) et contentieuses (avocat, saisine du tribunal...).

La ville assure, également et au besoin, la gestion locative avec :

- la continuation et/ou la mise en place de baux,
- la gestion des flux financiers (appel de loyers, de charges et récupération du dépôt de garantie...),
- les contentieux d'impayés et d'expulsions.

### **8 ARTICLE 6 - Mise à disposition des biens**

L'EPFGE mettra le bien acquis à disposition de la ville dans le cadre d'un contrat spécifique lui permettant notamment de le louer et aussi d'y réaliser des travaux (mise en sécurité, réhabilitation...). Ce transfert de jouissance engendre pour la ville l'obligation d'assurer le bien. A ce titre, elle transmet à l'EPFGE l'attestation d'assurance.

Dans tous les cas, la ville s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

Une visite du bien mis à disposition peut être organisée à l'initiative de l'EPFGE avant remise des clés à la ville. D'autres visites peuvent être faites par la suite en tant que de besoin.

En cas de cession à un tiers autre que la ville, cette dernière s'engage à libérer le bien de toute occupation, dans un délai de trois mois, à compter de l'annonce faite à la ville de cette cession.

## LA CESSION

### 9 Cession des biens et

### modalités de paiement

#### 10 Détermination du prix de cession

L'EPFGE est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du code général des impôts. Le prix de cession correspond au prix principal toutes taxes comprises composé d'un prix hors taxes et d'une TVA exigible.

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFGE qui figurent en annexe 2 à la présente convention.

L'EPFGE ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le prix de revient global du projet est calculé sur la base des éléments suivants relatifs au prix de revient du portage foncier :

- Prix d'achat des immeubles
- Auquel s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction, les impôts fonciers, les frais de conservation du patrimoine (y compris les assurances dommages aux biens) et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables et les travaux non déjà remboursés engagés par l'EPFGE,
- Duquel sont déduites les éventuelles recettes (loyers...) perçues par l'EPFGE, à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année de signature de la présente convention,

Il est rappelé que les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Aussi, afin de tenir compte des contraintes opérationnelles de réalisation du projet, il est prévu que la cession de ces biens, ou partie de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par la commune dans le cas où ce tiers n'est pas partie prenante à la présente convention. Dans ce cas, la formule retenue est :

- Soit la cession au prix de revient en s'appuyant en particulier sur les caractéristiques du projet en termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique de l'agglomération,
- Soit la cession à un prix tenant compte de la valeur du marché sans que celui-ci puisse être inférieur au prix de revient.

Le choix de la formule de cession à un tiers fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la commune.

Dans le cas où le tiers est partie prenante à la convention (cas par exemple des sociétés d'économie mixte, sociétés publiques locales et sociétés publiques locales d'aménagement, bailleurs publics ou privés), le prix de cession correspondra au prix de revient.

Le prix de cession est valable un an à compter de sa communication par l'EPFGE à la commune et autres acquéreurs concernés. A défaut de signature de l'acte de cession correspondant, la commune devra au minimum avoir fait preuve de diligence pour délibérer sur le prix communiqué et dans ses échanges avec l'EPFGE. Au-delà de ce délai et si la convention est échue, le prix fera l'objet d'une actualisation décomptée par année supplémentaire au taux de 1% suivant les conditions exposées dans le guide du prix de cession. Cette actualisation n'est pas applicable pour les interventions en logement social.

Toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFGE tel qu'il sera soumis à la commune pour délibération, seront prises en charge par l'EPFGE en sa qualité de

propriétaire (ex : taxe foncière) et de maître d'ouvrage (ex : libération de retenue de garantie). Elles lui seront remboursées par la commune, ou tout autre acquéreur, sur présentation par l'EPFGE d'un avis des sommes à payer. Ces remboursements seront soumis à TVA.

Toutes les recettes qui seront éventuellement perçues par l'EPFGE après la détermination du prix de vente bénéficieront au(x) cessionnaire(s).

#### 11 Modalités de paiement des biens cédés

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 7.1 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 4 de la présente convention, sera effectué sous la forme d'un remboursement en cinq (5) annuités maximum. Toutefois, quel que soit le nombre et la modulation des annuités, le montant correspondant à la TVA sera exigible dans son intégralité lors de la première annuité versée à la signature de l'acte de cession de l'EPFGE à la commune.

En cas de report des échéances, après accord de l'Agent Comptable de l'EPFGE, les intérêts d'annuités tels que prévus à l'annexe 2 de la présente convention sont applicables sur les nouvelles échéances de remboursement.

#### 12 Cession de biens expropriés

Conformément aux articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Expropriation, la cession de biens expropriés sera assortie d'un cahier des charges de cessions imposant l'utilisation du bien aux fins qu'il prescrit. Ce cahier des charges sera conforme aux modèles prévus en annexe du Code de l'Expropriation et ne pourra être modifié.

Ce cahier des charges est un outil contractuel permettant d'assurer l'adéquation et la continuité de l'affectation du bien exproprié aux objectifs globaux poursuivis par la DUP, alors même que la propriété du bien est passée en d'autres mains.

A ce titre, le délai de réalisation du projet tel qu'indiqué dans le cahier des charges ne pourra dépasser 10 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

#### 13 Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 7.2 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFGE, un intérêt au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité de l'annuité sera appliqué en sus de l'annuité considérée, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la commune.

## LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS

### 14 Budget prévisionnel

du projet

Afin de permettre à la commune de Bouzonville et à la CCB3F de réaliser leurs projets, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFGE prévoit le budget prévisionnel suivant :

Budget prévisionnel du projet	Coût total	dont part collectivité (commune de Bouzonville )		dont part EPFGE	
	€ HT	€ HT	%	€ HT	%
Acquisitions foncières	<b>270 000 €</b>	270 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais notariés	<b>20 000 €</b>	20 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais de gestion	<b>10 000 €</b>	10 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Etudes		0 €	20,0%	0 €	80,0%
Travaux		0 €	20,0%	0 €	80,0%
<b>Prix de revient</b> (= enveloppe totale du projet)	<b>300 000 €</b>				
<b>Prix de cession prévisionnel</b> (= part prise en charge par la ou les collectivités)		<b>300 000 €</b>	100,0%		
<b>Minoration</b> (= aide apportée par l'EPFL au projet)				<b>0 €</b>	0,0%

Les montants respectivement dédiés, d'une part aux acquisitions et aux frais notariés et de gestion, et d'autre part aux éventuels études et travaux, ne sont pas fongibles entre ces deux ensembles.

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un des montants du projet tels que définis ci-avant, l'EPFGE informera la commune afin de recueillir son accord exprès pour la prise en charge des dépenses correspondantes. Cette augmentation de l'enveloppe donnera lieu à un avenant à la présente convention. L'accord n'est pas requis lorsqu'il s'agit de dépenses obligatoires (impôts fonciers, frais de procédures, frais de mise en sécurité urgente...). Dans ce cas, l'EPFGE en informera la commune par écrit, cette dernière devant en accuser réception.

Il est rappelé que l'EPFGE étant assujéti à la TVA, le prix de cession est grevé de TVA au taux en vigueur au moment de la signature de l'acte de cession (cf. article 7 de la présente convention).

### 15 Durée de réalisation de la convention et résiliation

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation par la Préfète de Région de la délibération de l'EPFGE afférente, date qui correspond donc au début de l'opération.

La commune s'engage à racheter les biens au plus tard le 30 juin 2026, et en tout état de cause avant le démarrage d'éventuels travaux dont elle assurerait la maîtrise d'ouvrage.

La période de portage de tous les biens acquis par l'EPFGE dans le cadre de la présente convention s'achève donc à cette échéance quelle que soit la date de leur acquisition. Il en est de même pour les études et travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFGE.

Le montant des dépenses exposées aux articles 7 et 8 ne sera pas actualisé financièrement, excepté dans l'hypothèse où la durée de portage devait être reportée par avenant à l'initiative de la commune. Dans ce cas et hormis pour les interventions en logement social (0%), cette actualisation

serait décomptée par année, la première actualisation étant appliquée à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit l'avenant de prolongation des délais, au taux de 1% pour les interventions.

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des réalisations effectuées par l'EPFGE, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Établissement pour les acquisitions effectuées, dans l'année suivant la décision de résiliation et au plus tard le 30 juin de l'année qui suit la décision de résiliation.

## LE SUIVI ET L'ÉVALUATION

### **16 Pilotage de la convention**

#### **17 Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)**

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention. Ce dernier s'inscrira dans le cadre du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) annuel élaboré par territoire, en l'occurrence celui de la communauté de communes Bouzonvillois Trois Frontières. Ce document comprendra l'état d'avancement du projet objet de la présente convention ainsi que l'état annuel des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre. Cet état comporte notamment les dépenses de gestion patrimoniale qui viendront augmenter le prix du bien lors de sa rétrocession à la collectivité.

Les collectivités pourront faire part de leurs observations à l'EPFGE sur cet état annuel dans un délai de deux mois suivant sa réception et le compte-rendu fera l'objet d'une approbation formelle de la collectivité intervenant dans le cadre de la convention-cadre.

Un comité de pilotage associant la collectivité et l'EPFGE se réunira à l'initiative de la collectivité ou de l'EPFGE, au minimum une fois par an pour examiner le compte-rendu annuel.

Au cours de l'année qui précède l'échéance de la convention, le comité de pilotage examinera plus particulièrement l'éventuelle prolongation de la présente convention dès lors que les conditions qui justifient la poursuite du projet sont réunies. L'organe délibérant de la collectivité statuera formellement sur cette demande de prolongation, qui, si elle est demandée, sera intégrée à la présente convention par voie d'avenant.

Le comité de pilotage pourra être également réuni en fonction des besoins, pour faire un point de situation et proposer, le cas échéant, des évolutions souhaitables de la convention, à la demande de la collectivité ou de l'EPFGE, en y associant en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Il y sera notamment examiné, au vu des conclusions des études engagées, la poursuite ou non du projet. L'organe délibérant de la collectivité statuera formellement sur la poursuite du projet et l'engagement de la phase de maîtrise foncière.

#### **18 Transmission des données et communication**

Les collectivités s'engagent à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFGE.

#### **19 Communication sur l'intervention de l'EPFGE**

Les collectivités s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFGE sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFGE.

Par ailleurs, l'EPFGE pourra apposer, pendant la durée du portage, des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

### **20 Respect des engagements conventionnels de la commune**

La commune doit informer l'EPFGE sur les conditions de mise en œuvre, et éventuellement sur les évolutions du projet, jusqu'à sa réalisation finale.

Dans le cadre de la bonne gestion de crédits publics ainsi que de l'évaluation d'une politique publique, l'EPFGE doit en effet être en mesure de vérifier la conformité du projet réalisé par rapport au projet initial tel qu'il est décrit à l'article 2 de la présente convention.

Cette vérification pourra se faire dans les conditions suivantes :

- Au moment de la cession des biens ou au plus tard dans les cinq ans de la cession, l'EPFGE adresse un courrier à la commune ou à l'opérateur désigné par celle-ci pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFGE selon ses critères d'intervention. Pour ce faire, la commune ou l'opérateur désigné par celle-ci transmettront à l'EPFGE toutes pièces utiles (permis de construire...) permettant à l'EPFGE de valider par écrit la conformité du projet réalisé avec le projet soutenu,
- Deux hypothèses peuvent être envisagées :
  - Hypothèse 1 : la commune ou l'opérateur désigné par celle-ci sont en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession et l'EPFGE adresse le courrier précité avant la signature de l'acte de cession,
  - Hypothèse 2 : la commune ou l'opérateur désigné par celle-ci ne sont pas en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession. Dans ce cas, le contrôle de conformité de l'EPFGE peut s'effectuer dans un délai de 5 ans suivant la signature de l'acte de cession.

## **21 Contentieux**

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, le Tribunal Administratif territorialement compétent sera saisi.

Fait à Pont-à-Mousson

L'Établissement Public  
Foncier de Grand Est

La Communauté de communes  
Bouzonvillois Trois Frontières

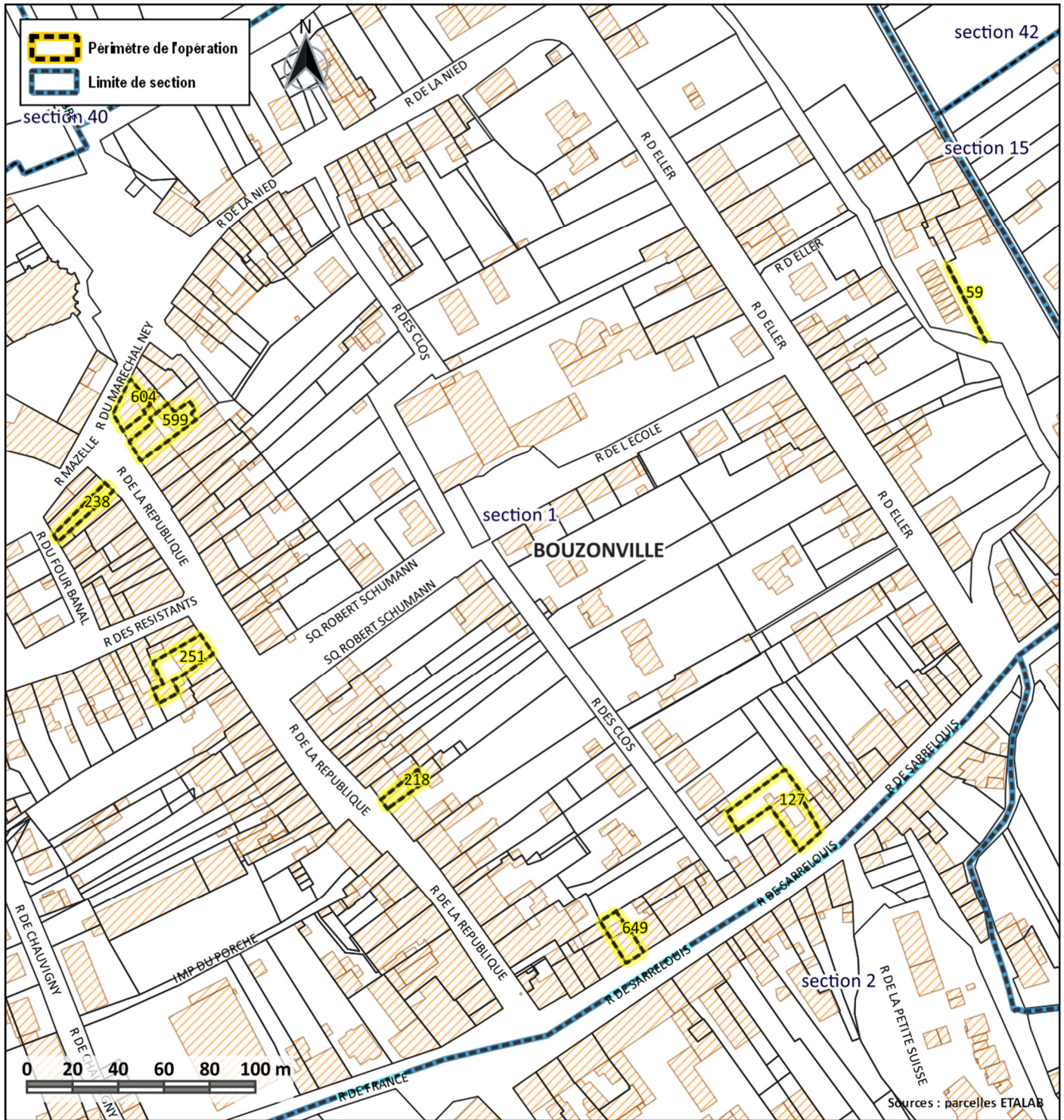
La Commune de  
Bouzonville

**Annexe 1 : périmètre du projet**

**Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE**

**Annexe 1 : périmètre du projet**

**BOUZONVILLE – Commerces vacants – Revitalisation - MO10E021200**



L'Établissement Public  
Foncier de Grand Est

La Communauté de communes  
Bouzonvillois Trois Frontières

La Commune de  
Bouzonville



## **Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE**

### **1) Les critères d'intervention**

Le conseil d'administration de l'EPFGE du 4 décembre 2019, dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2020-2024, a approuvé les critères d'éligibilité liés aux projets des collectivités permettant l'intervention de l'établissement pour, prioritairement :

- favoriser le recyclage foncier pour limiter l'étalement urbain par la reconversion des espaces déjà urbanisés et le renouvellement urbain des centres bourgs
- mobiliser du foncier pour des projets structurant les territoires :
  - o en favorisant une offre de logement adaptée aux besoins constatés par la construction de logements neufs (et notamment de logements sociaux), par l'acquisition de logements vacants ou dégradés de certains quartiers anciens (notamment habitat indigne) en vue de leur réhabilitation et en soutenant l'accession abordable à la propriété
  - o en accompagnant le développement de l'emploi et des activités économiques
  - o en participant à la réalisation d'équipements publics structurants
  - o en contribuant à la protection contre les risques technologiques, miniers et naturels
- contribuer à la préservation des espaces naturels et des milieux remarquables
- et constituer des réserves foncières pour préparer l'avenir.

L'objectif est de créer des conditions favorables à la mobilisation du foncier nécessaire à la mise en œuvre d'opérations d'initiative publique en s'appuyant sur les politiques foncières menées par les collectivités puis par la mise en œuvre d'une stratégie d'acquisition visant à acheter au bon prix et au bon moment.

#### **Afin de respecter ces enjeux, les projets devront veiller à :**

- être compatibles avec les documents de programmation et de planification (SCOT, PLH, PLUi, PPR...),
- limiter l'étalement urbain : positionnement par rapport à l'enveloppe urbaine (continuité, taille du projet, positionnement dans la commune, taille de la commune...), absence ou faible disponibilité de foncier ailleurs dans la commune, présence de friches, appréciation au regard de l'évolution démographique de la commune et du taux de vacance
- et intégrer une approche économique et financière en présentant un bilan économique du projet en disposant d'un plan de financement.

#### **En matière de logements, les projets des collectivités sont éligibles en fonction de :**

- la densité : elle doit être au minimum celle imposée par le SCOT, lorsqu'il existe, puis :
  - o en milieu rural (commune de moins de 3 500 habitants en zone non agglomérée), elle doit être supérieure à 15 logements par hectare, sauf en dent creuse,
  - o en milieu urbain (commune de plus de 3 500 habitants en zone agglomérée), elle doit être supérieure à 30 logements par hectare, sauf en dent creuse.
- la mixité sociale par référence à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) :
  - o pour les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales, la part minimale de logements locatifs sociaux est fixée à 25%,
  - o pour les communes qui atteignent le seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales, aucune part minimale n'est exigée sauf pour un projet mené en ZAC ou en lotissement pour lesquels la présence de logements sociaux est requise sans part minimale cependant,

- pour les communes qui ne sont pas soumises à l'application de l'article 55, aucune part minimale n'est exigée sauf pour un projet mené en ZAC ou en lotissement pour lesquels la présence de logements sociaux est requise sans part minimale cependant.
- La mixité urbaine et la typologie du bâti :
  - dans le cas d'un projet mené en ZAC ou en lotissement, la mixité entre logements collectifs, individuels groupés et logements individuels est requise,
  - dans les autres cas, aucune mixité n'est exigée.
- La prise en compte de la qualité du projet (transition énergétique, qualité architecturale, ...).

**En matière d'équipements publics structurants**, seuls sont éligibles :

- les projets métropolitains de rayonnement central (région, département, agglomération) comme les universités, centres hospitaliers régionaux, palais des congrès, zénith, multiplex, parc des expositions, etc.
- les projets de secteur à vocation intercommunale comme les lycées, collèges, cinémas, médiathèques, centres culturels, salles de sports spécialisées, maisons médicales, EHPAD, etc.

Pour ces équipements, l'intervention de l'EPFGE sera appréciée en fonction de :

- la présentation d'un plan de financement validé par les partenaires du projet,
- la présentation d'une étude portant sur les coûts de fonctionnement,
- la qualité architecturale et la performance de l'équipement sur le plan thermique, acoustique...
- la prise en compte de la transition énergétique,
- l'implantation ou non de l'équipement sur une friche,
- et la conservation ou non d'un patrimoine existant dans le cadre d'une étude de reconversion.

**En matière de création d'emplois et de zones d'activités**, le projet doit être compatible avec le Schéma de COhérence Territorial (SCOT). Il est examiné positivement s'il prévoit le recyclage de friches ou s'il s'inscrit dans une thématique spécifique ou une filière intégrée.

Il n'y aura pas d'intervention de l'EPFGE en cas de zone de nature similaire ou de disponibilités foncières publiques à proximité.

Concernant les **projets de réserves foncières** sur les territoires tant ruraux qu'urbains, ils font l'objet d'un examen au cas par cas et doivent :

- lorsqu'ils sont constitués en continuité de la tâche urbaine :
  - relever d'espaces à enjeux identifiés dans les conventions-cadre
  - et être mis en œuvre dans le cadre d'outils existants de maîtrise foncière à moyen et long termes (ZAD par exemple)
- lorsqu'ils interviennent en centre bourg :
  - être intégrés dans un projet global de territoire
  - et s'inscrire dans une politique foncière d'ensemble de densification par valorisation des dents creuses,
- s'inscrire dans l'accompagnement d'une action publique en faveur de l'accueil de très grands projets.

En outre, par délibération n°17/02 de son conseil d'administration en date du 22/02/2017, l'Établissement Public Foncier de Grand Est a précisé de nouveaux principes d'intervention et critères d'éligibilité dans le cadre de la politique intégrée des centres-bourgs (conventions foncières), à savoir :

- le périmètre des conventions-foncières en centre-bourg se référera obligatoirement à l'étude de projet de développement / référentiel en tant qu'étude de stratégie territoriale
- et les conventions foncières en centre-bourg seront cosignées par la commune et l'EPCI auquel elle appartient.
- Font partie des priorités :
  - la réhabilitation du parc privé comme la réalisation d'opérations immobilières par des investisseurs privés,
  - les opérations d'équipements publics structurants ou non,
  - les opérations de nature économique, notamment commerces, y compris l'acquisition des murs des locaux commerciaux en vue de leur remise sur le marché,
  - et le portage de foncier réutilisé pour la réalisation d'espaces publics (dédensification).

## 2) Les conditions générales de cession

Par délibération n°17/005 de son conseil d'administration en date du 29 septembre 2017, l'Établissement Public Foncier de Grand Est a approuvé, les conditions générales de cession des biens acquis par l'établissement.

Rappel des principes de l'intervention de l'EPFGE : l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers dispose que l'action des établissements publics fonciers au service de l'État, des collectivités territoriales ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. Le portage conventionnel est le mode exclusif d'intervention de l'EPFGE. Cette intervention se fait pour l'EPFGE à « prix coûtant ». Pour les biens déjà dans le patrimoine de l'EPFGE, le principe de la cession à prix coûtant demeure mais les plus-values sont admises pour les biens dont la valeur « de marché » est manifestement assez éloignée de la valeur constatée en stocks. En opérant de la sorte, l'EPFGE obtient une juste rémunération du risque financier supporté pendant la durée du portage.

### Définitions :

- **Le coût d'acquisition** : il correspond au prix d'achat (valeur vénale estimée par France Domaine) auquel s'ajoutent **les frais d'acquisition** ou frais accessoires, c'est-à-dire les frais de notaire, frais de géomètre, droits d'enregistrement, frais de publicité foncière et autres frais liés aux acquisitions tels que les indemnités d'éviction et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur.
- **Les frais enregistrés pendant la période de portage** : ils correspondent aux taxes foncières, frais de géomètre, études et frais de gestion du patrimoine (sécurisation, gardiennage, entretien et gestion des biens) ainsi qu'aux frais d'assurance dommages aux biens à compter du 1er janvier 2014.
- **Les recettes enregistrées pendant la période de portage** : ils correspondent aux loyers perçus par l'EPFGE, à compter du 1er janvier de l'année de signature de la convention et des cessions d'équipements, immobilières ou de matériaux.
- **Le coût de revient** : c'est la somme du coût d'acquisition, des frais enregistrés pendant le portage, des éventuelles dépenses d'études et de travaux, et le cas échéant des frais d'actualisation et/ou d'intervention. Cette somme est minorée du montant des recettes enregistrées pendant la période de portage.
- **Le prix de cession** : c'est le prix qui figure dans l'acte. Il correspond généralement au coût de revient mais il peut être différent de ce dernier dans les situations décrites dans le tableau 2 ci-après.
- **Intérêts sur annuités de remboursement** : ces intérêts sont appliqués sur les échéances de remboursement. Les intérêts sont appliqués à partir de la deuxième année qui suit la date de signature de l'acte de cession par l'EPFGE. L'acquéreur, qui souhaite rembourser de manière anticipée paye en même temps que le capital, la fraction correspondant aux intérêts sur ce dernier.

Les conditions de cession sont décrites dans le tableau 1 :

	PORTAGE		CESSION	
	DUREE DE PORTAGE	TAUX D'ACTUALISATION	ANNUITES	INTERETS SUR ANNUITES (revente avec paiement fractionné)
Foncier cadre Foncier centre-bourg	- 5 ans (+ 5 ans)	Principe général de suppression de l'actualisation financière à compter de 2020 (y compris pour les conventions en cours), sauf report par avenant à l'initiative du cosignataire (dans ce cas et hormis pour les interventions en logement social* et en centre-bourg : 0%), 1% pour les interventions sous convention-cadre ou pour des friches, et 3% pour les interventions foncières isolées)	- remboursement en 5 annuités maximum	- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - -0% pour tout projet inscrit dans la stratégie centre-bourg  - Autres projets : 1% /an
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	- 3 ans - 5 ans pour les friches		- remboursement en 5 annuités maximum  - Dérogation : 10 annuités pour les PPRT	- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain  - Autres projets : 3% / an

\*dans le cadre d'un projet mixte incluant de l'habitat social, le principal % de surface induit le taux

Les modalités de cession sont détaillées dans le tableau 2 :

Type de portage	Nature du bien	Vie du projet	Qualité de l'acquéreur	Principe
Conventionnel	Quel que soit le bien	Acquisition unique / cession unique	Collectivité ou tiers signataire de la convention (SEM, SPL/SPLA, bailleurs sociaux ...)	Le prix de cession est égal au prix de revient.
			Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un écrit	S'agissant de projets conduits par des personnes publiques et sur la base d'un accord préalable, formel et exprès de la collectivité, la formule retenue est : - Soit la cession au prix de revient en s'appuyant en particulier sur les caractéristiques du projet en termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique, - Soit la cession à un prix tenant compte de la valeur du marché sans que celui-ci puisse être inférieur au prix de revient. Une plus-value est possible.
		Cessions partielles	Collectivité / Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un écrit	Les moins ou plus-values sont possibles en cas de cessions partielles. Pour les cessions à un tiers à la convention, les règles relatives à l'acquisition unique / cession unique sont applicables. Les échanges fonciers rendus nécessaires pour la conduite du projet de maîtrise foncière font l'objet d'un examen spécifique avec la collectivité. A minima le projet doit être équilibré au solde final en tenant compte des plus ou moins-values réalisées pendant la vie du projet.

L'Établissement Public  
Foncier de Grand Est

La Communauté de communes  
Bouzonvillois Trois Frontières

La Commune de  
Bouzonville

