

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

**Convention pré-opérationnelle
CREUTZWALD – Cœur de ville
MO10P052600**

ENTRE

La commune de Creutzwald représentée par Monsieur Jean-Luc WOZNIAK, Maire, habilité par une délibération du conseil municipal en date du, dénommée ci-après « la commune »,

D'UNE PART,**ET**

L'Etablissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B24/010 du Bureau de l'Etablissement en date du 07 février 2024 approuvée le 15 février 2024 par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

Table des matières

PREAMBULE	3
L'OBJET ET LES ATTENDUS DE LA CONVENTION PRE-OPÉRATIONNELLE.....	4
1 L'objet	4
2 Les attendus de la convention pré-opérationnelle.....	4
LE PROJET	6
3 Présentation générale.....	6
4 Présentation du site	6
5 Présentation du projet.....	6
LES ENGAGEMENTS.....	7
6 Engagements des parties (durée et montant prévisionnels).....	7
7 Engagements complémentaires	7
Annexe 1 : périmètre de l'étude	9

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.

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

L'OBJET ET LES ATTENDUS DE LA CONVENTION PRE-OPÉRATIONNELLE

1 L'objet

La présente convention pré-opérationnelle a pour objectif d'apporter à la commune un appui en ingénierie pour l'aider à définir son projet, à en étudier la faisabilité juridique, technique et financière, et en préciser le montage, en amont de toute intervention opérationnelle.

Elle ne permet pas à l'EPFGE, à ce stade, d'acquérir du foncier ni de réaliser des travaux. En revanche, elle pourra déboucher sur la mise en place d'une convention de projet dès lors que le projet et sa faisabilité seront validés et les conditions de sa réalisation définies.

L'EPFGE apporte son expertise technique et associe en tant que de besoin les autres ressources en ingénierie existant sur le territoire. Il peut également assurer la maîtrise d'ouvrage d'études préalables en participant à leur financement.

La présente convention est mise en place afin de déterminer les conditions d'une intervention éventuelle de l'EPFGE sur le site du Cœur de ville situé à Creutzwald et de la mise en œuvre du projet identifié par la commune. Il s'agit notamment de valider des éléments de programmation, d'identifier les risques et leurs impacts et de poser les conditions techniques et financières d'une sortie opérationnelle du projet.

2 Les attendus de la convention pré-opérationnelle

La présente convention doit permettre notamment d'étudier la faisabilité de l'opération au regard des contraintes du site, d'estimer les coûts d'acquisition, d'aménagement et des travaux de désamiantage / déconstruction, clos-couvert et de préciser les limites d'intervention ainsi que le montage opérationnel avec la commune.

Le cas échéant, l'autorisation des propriétaires devra être obtenue par la commune avant la visite du site ou la réalisation d'éventuels diagnostics.

Au regard de l'état des lieux actuel des connaissances sur le site, les études et recherches suivantes sont à mener :

- **Programmatique, technique et financier**

Les études préalables que fera réaliser l'EPFGE sur la base des intentions de projet de la commune. permettront de déterminer un schéma d'aménagement du cœur de bourg, sa faisabilité technique et financière, ainsi que la dureté foncière du périmètre. Cela consistera notamment à dresser une analyse des contraintes techniques du site afin de mesurer leur impact sur la réalisation du projet envisagé par la commune. Ces études porteront notamment sur l'analyse du bâti et de son environnement (examen des mitoyennetés bâties, insertion paysagère...),

- Réglementaire/administratif

Le volet réglementaire consistera à préciser les règles d'urbanisme applicables ou en devenir sur le périmètre de projet. Il s'agira également d'identifier les contraintes qui impacteront le projet.

L'association en amont de DDT ou de toute autre structure assurant la mise en œuvre du volet réglementaire sera recherchée.

- Foncier

La convention pré opérationnelle permettra de préciser les conditions d'acquisition et de mutabilité des biens à destination du projet étudié. Elle permettra de préciser les coûts et les modalités d'acquisition. Il s'agira également de définir le phasage des acquisitions. Dans le cas d'occupation commerciale ou artisanale, les éventuelles solutions de transfert d'activité seront à appréhender en amont par la commune en concertation avec le propriétaire des murs (bailleur) et de l'exploitant (locataire).

- Gestion patrimoniale

Il s'agira de préciser les moyens à mobiliser afin d'assurer la mise en sécurité des biens au fur et à mesure de leur acquisition et dans l'attente de leur démolition ou réemploi, ainsi que le cas échéant les modalités de la gestion locative. Une estimation des coûts afférents à la gestion du site sera réalisée. La démarche pré opérationnelle permettra également de dresser un état des lieux exhaustif des obligations et baux attachés aux différents biens.

LE PROJET

3 Présentation générale

- Commune : Creutzwald
- Intercommunalité : Communauté de communes du Warndt
- Superficie : 26,72km²
- Population : 12772 habitants (recensement année 2020)
- Densité : 478 habitants par km²
- Nombre de logements : 6623
- SCOT : du val de Rosselle
- PLU : zone U
- PLH : non
- Taux de logements locatifs sociaux : 19.3 %

4 Présentation du site

Le site, d'une surface d'environ 3ha, est composé d'un îlot bâti où se trouve notamment la mairie, mais aussi des bâtiments dégradés, le périmètre comprend aussi des espaces de stationnement et une gare routière.

Le site est caractérisé par sa position centrale et sa forte imperméabilisation.

Le périmètre d'étude figure en annexe 1 à la présente convention.

Informations relatives au site :

- Le site est inscrit en zone U
- Le site est soumis à des contraintes hydrogéologiques
- Propriétaire actuel : beaucoup d'espace publics appartenant à la ville, mais aussi des parcelles privées.

Aucun zonage complémentaire n'est identifié à ce jour.

5 Présentation du projet

La commune souhaite recomposer cet espace central de la ville.

LES ENGAGEMENTS

6 Engagements des parties (durée et montant prévisionnels)

La convention a une durée de 4 années 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.

Les crédits dévolus à cette opération doivent connaître un premier engagement juridique et financier au plus tard un an à compter de cette même date.

Le résultat des études menées dans le cadre de la présente convention pré-opérationnelle fait l'objet d'une note de synthèse transmise à la commune par l'EPFGE. Cette transmission marque la clôture de la convention pré-opérationnelle.

La commune et l'EPFGE conviennent ensuite des suites à y donner :

- soit un projet avec calendrier et bilan prévisionnels est défini et la mise en place d'une convention de projet peut être étudiée ;
- soit les études ne permettent pas d'établir la faisabilité du projet ou un opérateur autre que l'EPFGE est identifié pour mener le projet, et l'intervention de l'EPFGE s'achève.

Le montant prévisionnel de ces études s'élève à 70 000 € TTC.

L'EPFGE en assurera la maîtrise d'ouvrage et la financera à hauteur, de 80%, le reste étant à la charge de la commune. Le versement de toute somme due par la commune se fera dans un délai de 30 jours sur la base d'un appel de fonds de l'EPFGE, accompagné d'un état récapitulatif des dépenses signé par le Directeur Général et visé par l'Agent Comptable de l'EPFGE.

La commune se libérera de toute somme due, en la faisant porter au crédit du compte de dépôt de fonds, ouvert à la Direction départementale des finances publiques de Meurthe-et-Moselle, sous le n°10071 54000 0000 1002398 08, au nom de l'Agent Comptable de l'Établissement Public Foncier de Grand Est.

7 Engagements complémentaires

La convention pré-opérationnelle précise les engagements réciproques de la commune et de l'EPFGE dans cette phase amont du projet et de l'intervention de l'EPFGE.

Dès signature et acceptation de la présente, la commune et l'EPFGE s'obligent à une mutuelle et réciproque information.

La commune mobilise l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet tel que décrit ci-après. Elle désigne une ou plusieurs personne(s) référente(s). L'EPFGE affecte les moyens nécessaires à la réalisation de cette opération.

La commune transmet à l'EPFGE, sous format numérique, l'ensemble des documents (PLU(i), schémas de secteur, schémas d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées...) utiles au bon déroulement de la convention. Dans le cas où ces fichiers existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils sont transmis à l'EPFGE dans un format interopérable et si possible selon les prescriptions nationales du CNIG (Conseil national de l'information géographique).

L'EPFGE s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

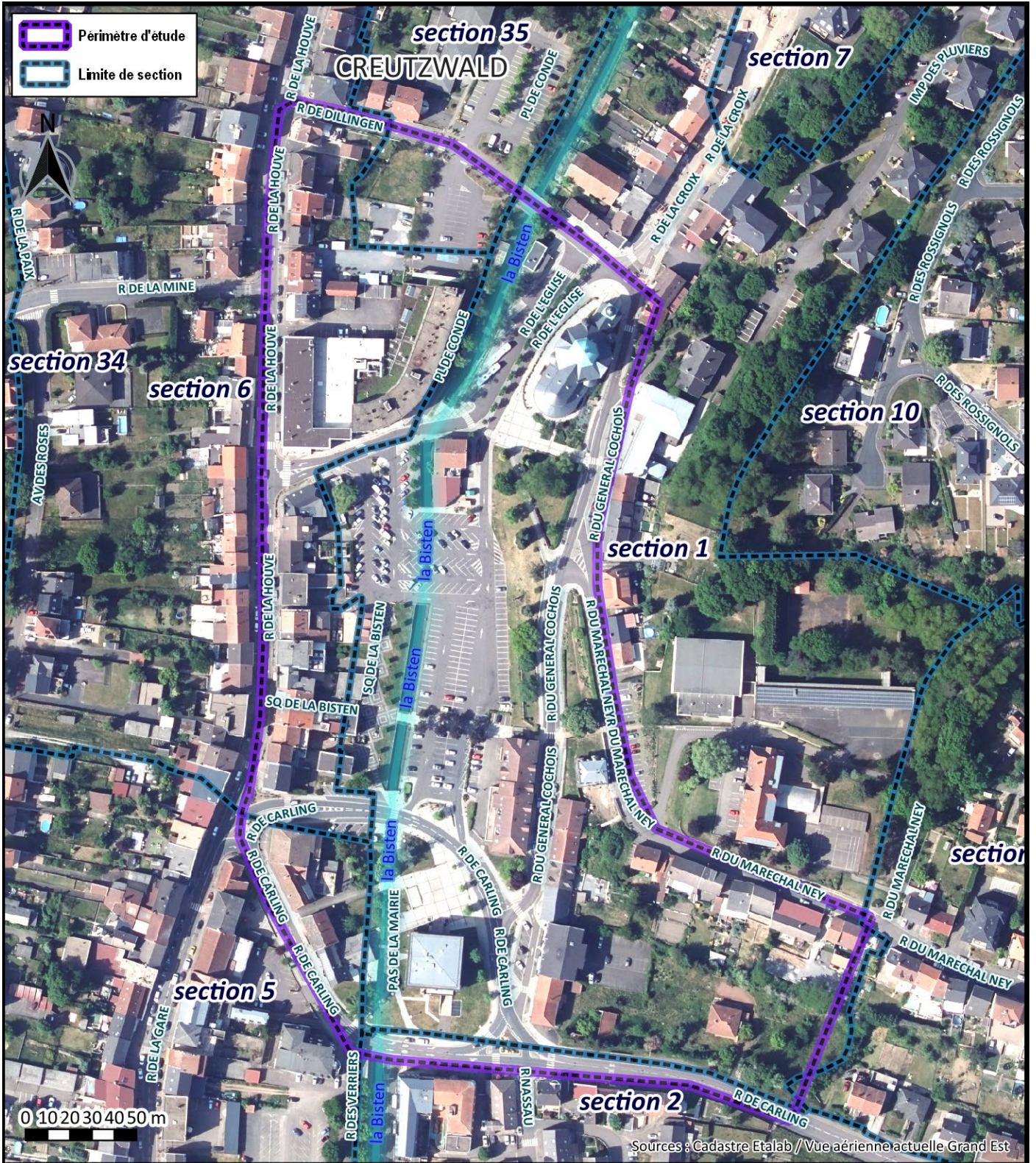
Fait en un unique exemplaire numérique

L'EPF de Grand Est

La Commune de
Creutzwald

Cf. Annexe 1 : périmètre de l'étude

Annexe 1 : périmètre de l'étude
CREUTZWALD – Cœur de bourg – Revitalisation – n° MO10P052600





Etablissement Public Foncier
de Grand Est

BUREAU DU 07 FEVRIER 2024

Délibération N°B24/010

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024
CONVENTION D'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE
CREUTZWALD – Cœur de ville
MO10P052600**

Le Bureau d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Grand Est, agissant en vertu des délégations accordées par le Conseil d'Administration (délibération N°21/129 portant adoption du Règlement Intérieur Institutionnel),

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

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2020-2024 approuvé le 4 décembre 2019 et le 4 mars 2020 pour tenir compte des orientations stratégiques de l'État, adapté le 07 décembre 2022,

Vu la demande formulée par la commune de Creutzwald souhaitant l'intervention de l'EPFGE pour assurer la maîtrise d'ouvrage d'études préalables à l'aménagement sur le site dit « îlot de la mairie » situé sur son territoire communal,

Sur proposition du Président,

- approuve la convention à passer avec la commune de Creutzwald annexée à la présente délibération, portant sur une étude urbaine pour une enveloppe financière d'un montant prévisionnel de 70 000 € TTC pris en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Creutzwald,
- 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 Creutzwald la convention pré-opérationnelle annexée à la présente délibération,
- charge le Directeur Général de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions de ladite convention.

VU ET APPROUVE

Le **15 FEV. 2024**

Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général pour les Affaires
Régionales et Européennes

Samuel BOUQU

Le Président du Conseil d'Administration,

Antony CAPS