

**PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'EPF D'ALSACE
DU JEUDI 14 OCTOBRE 2021**

Visio et Espace Vauban à STRASBOURG

Le quatorze octobre deux mille vingt et un à 9h00, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Alsace s'est réuni, à l'Espace Vauban à Strasbourg et en visioconférence, sur convocation de la Présidente, Madame Marie-Paule LEHMANN, par courriel, en date du 29 septembre 2021.

Présents (présentiel) : Mme LEHMANN Marie-Paule, M. Alain NORTH.

Présents (distanciel) : Mmes KREMER Eliane, LECKLER Michèle, LOTZ Suzanne, SCHMIDIGER Pascale, MM. BELTZUNG Maxime, HOELT René, JEHL François, MACIEJEWSKI Patrick, METZ Jean-Marc, NETZER Jean-Lucien, SCHAAL Stéphane, SCHAEFFER Serge, SCHEER Marc, TOUCAS Jean-Pierre, WAHL Bertrand, WALTER Hubert.

Absents ayant donné pouvoir : M. STUTZMANN Gérard (à Mme LEHMANN Marie-Paule).

Présents non votants : MM. BRENDER Claude, GERLING Dominique, HOFFSTETTER Eric, ISEL Roger, ROUX Olivier.

Excusés : Mmes ALOIRD Régine, BROLLY Suzanne, FISCHER Marie-Reine, GOEHRY Mireille, HESTIN Noellie, LUTZ Michèle, JUNG Pauline, MILLION Lara, SCHNEIDER Elisabeth, WOLFHUGEL Christiane, MM. BACH Guy, BELLONI Thierry, DISCHINGER Pierre, FISCHER Bernard, GAST René, GIRARDIN Philippe, JANUS Serge, JORDAN Fabian, KLEITZ Francis, LUTZ Claude, MEYER Jean-Paul, MICHEL Patrick, NEUMANN Rémy, NICOLAS Thierry, ROTOLO Marcello, SCHAEFFER Jean-Michel, SCHALLER Claude.

Assistaient également : Mmes GALTIER Etienne, GARTNER Louise, HERTRICH Sabrina, LANDIER Annabelle, LE MOING Cécile, PACARY Valérie, PINAUD Vanessa, POITEAUX Déborah, MM. BRUCKERT Antoine, DEBEAUPUIS Stéphane, DERSÉ Fabien, DUCHENE Christophe, GAUGLER Benoît, GUICHARD Baptiste.

Madame Marie-Paule LEHMANN, Présidente de l'Établissement Public Foncier d'Alsace et Présidente de séance, ouvre la séance du conseil d'administration à 9h09. Elle accueille et salue les personnes assistantes au conseil tant en présentiel qu'en visioconférence.

La Présidente constate la présence de 23 délégués, dont 18 votants (sur les 26 délégués). Le quorum étant atteint, le conseil d'administration pourra valablement délibérer.

La Présidente désigne M. Benoît GAUGLER, Directeur de l'EPF d'Alsace, secrétaire de séance.

Elle rappelle l'ordre du jour :

- Approbation du P.V du Conseil d'administration du 16/06/2021 – vote
- Installation du Conseil d'Administration, élection du/de la Président(e) et des vice-président(e)s de l'EPF - Vote
- Examen de demandes d'intervention pour préemption (DPU) – vote
- Examen de demandes d'intervention pour acquisition, prolongation, rétrocession anticipée – vote
- Etudes et diagnostics « friches » – vote
- Travaux « friches » - vote

- Bail emphytéotique administratif – vote
- Friche PSA de Dannemarie : procédure contentieuse en cours – information
- Décision d'affermissement de la tranche optionnelle du marché public sur l'Etude d'un office foncier solidaire (OFS) – vote
- Convention d'adhésion à la plateforme Alsace Marchés Publics – vote
- Convention partenariale Etat/EPF sur communes carencées dans le Haut-Rhin - vote
- Divers

➤ **Délibération 2021/092 : Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 16 juin 2021**

Le procès-verbal a été envoyé avec convocations.

Le procès-verbal du dernier conseil d'administration du 16 juin 2021, qui a été envoyé avec la convocation à cette séance est présenté au vote.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver le procès-verbal du conseil d'administration du 16 juin 2021.

➤ **Délibération 2021/093 : Installation du Conseil d'Administration, élection du/de la Président(e) et des vice-présidents de l'EPF – Vote**

Suite aux dernières élections cantonales, il convient de remettre au vote l'élection du Président ou de la Présidente de l'EPF. En effet, la Présidente en exercice, Marie-Paule LEHMANN, est élue en tant que conseillère d'Alsace et son mandat a été renouvelé lors des dernières élections cantonales.

La Présidente passe donc la parole à Monsieur Jean-Pierre TOUCAS, doyen d'âge du conseil d'administration, afin de procéder à cette élection.

Monsieur TOUCAS prend la parole, il remercie Mme LEHMANN et indique qu'il est ravi d'avoir assisté à toutes les séances sous sa présidence. Il appelle les candidats intéressés par le poste de Président de l'EPF à se manifester.

Madame Marie-Paule LEHMANN indique qu'elle est candidate à sa propre succession. Madame LEHMANN est seule candidate au poste de présidente de l'EPF Alsace.

Devant l'absence d'autres candidatures, M. TOUCAS met au vote la candidature de Madame LEHMANN au poste de Présidente de l'EPF d'Alsace.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, élit, à l'unanimité, Madame Marie-Paule LEHMANN, au poste de Présidente de l'EPF d'Alsace.

La Présidente, nouvellement élue, remercie chaleureusement l'ensemble des administrateurs pour leur confiance renouvelée. Elle en profite également pour remercier tous les élus de leur présence et de leur implication pour faire avancer les dossiers. Elle continuera à défendre les intérêts de toutes les collectivités, petites ou grandes, avec une équipe professionnelle à ses côtés.

Elle remercie M. Toucas et propose de passer au vote des Vice-Présidents, rappelant que les statuts prévoient 6 Vice-Présidents, 4 au titre des EPCI membres, en fonction de leur taille, 1 au titre de la CEA et 1 au titre de la Région Grand Est.

➤ **Délibération 2021/093 bis : Installation du Conseil d'Administration, des vice-présidents de l'EPF – Vote**

Les quatre Vice-Présidents au titre des EPCI avaient déjà été élus lors du Conseil d'Administration de 14 octobre 2020. Il est donc proposé de les réélire en même temps que les deux nouveaux Vice-Présidents

au titre de la CEA et de la Région Grand Est. Les élus proposés pour ces deux derniers postes sont les suivants :

- Madame Lara MILLION, Vice-Présidente au titre de la CEA ;
- Monsieur Bernard FISCHER, Vice-Président au titre de la Région Grand Est.

La Présidente demande à l'assemblée, si d'autres candidats souhaitent se manifester pour ces postes. Aucune autre candidature ne se manifeste, la Présidente propose donc de mettre au vote la liste de Vice-Présidents suivante :

<u>Nom</u>	<u>Représentation</u>
François JEHL	Vice-Président de l'EPF d'Alsace au titre des EPCI de moins de 50.000 habitants
Jean-Lucien NETZER	Vice-Président de l'EPF d'Alsace au titre des EPCI de 50.000 à 149.999 habitants
Rémy NEUMANN	Vice-Président de l'EPF d'Alsace au titre des EPCI de 150.000 à 450.000 habitants
Suzanne BROLLY	Vice-Présidente de l'EPF d'Alsace au titre des EPCI de plus de 450.000 habitants
Lara MILLION	Vice-Présidente de l'EPF d'Alsace au titre de la Collectivité Européenne d'Alsace
Bernard FISCHER	Vice-Président de l'EPF d'Alsace au titre de la Région Grand Est

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, élit, à l'unanimité :

- **Monsieur François JEHL, Vice-Président de l'EPF d'Alsace au titre des EPCI de moins de 50.000 habitants ;**
- **Monsieur Jean-Lucien NETZER, Vice-Président de l'EPF d'Alsace au titre des EPCI de 50.000 à 149.999 habitants ;**
- **Monsieur Rémy NEUMANN, Vice-Président de l'EPF d'Alsace au titre des EPCI de 150.000 à 450.000 habitants ;**
- **Madame Suzanne BROLLY, Vice-Présidente de l'EPF d'Alsace au titre des EPCI de plus de 450.000 habitants ;**
- **Madame Lara MILLION, Vice-Présidente de l'EPF d'Alsace au titre de la Collectivité Européenne d'Alsace ;**
- **Monsieur Bernard FISCHER, Vice-Président de l'EPF d'Alsace au titre de la Région Grand Est.**

➤ **Examen de demandes d'intervention pour préemption (DPU)**

Neuf dossiers d'acquisitions seront présentés ce jour

1. Délibération 2021/094 : FEGERSHEIM

La Mairie de Fegersheim a sollicité l'EPF pour acquérir par voie de préemption le bien situé 2 Rue du Maréchal des Logis Gill à Fegersheim, parcelle cadastrée section 6 n° 72/5. Le bien est composé d'un terrain partiellement bâti de 19,55 ares de surface.

Le 13 septembre 2021, l'Eurométropole de Strasbourg a délégué à l'EPF l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la DIA susvisée en vue de la réalisation d'un projet urbain de réalisation d'une future extension de l'école maternelle Tomi Ungerer située sur la parcelle attenante et de services périscolaires.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord financier pour l'acquisition par l'EPF par exercice du droit de préemption urbain, pour le compte de la commune de FEGERSHEIM, de la parcelle cadastrée section 6, n°72/5 d'une superficie totale de 19,55 ares, pour un montant de 500.000,00 € auquel s'ajoutent 20.000,00 € de frais d'agence.

2. Délibération 2021/095 : GUNDERSHOFFEN– Ex station-service Oil France – DPU

La commune de Gundershoffen a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace le 15/10/2020 pour l'accompagner dans le projet de reconversion de l'ancienne station-service OIL France en vue de l'aménagement de l'entrée de ville confié à SEBL. Le bien est composé de cinq parcelles cadastrées section 30, n°71, 286, 359, 360 et 480 d'une superficie totale de 33,92 ares et classées en zone Ub du PLUi, située dans le prolongement de 7 parcelles appartenant déjà à la commune de Gundershoffen.

Située à l'entrée sud de Gundershoffen, le long de la RD, au n°2 Grand'Rue, cette ancienne station-service est à l'arrêt depuis décembre 2009. La société Oil France n'a répondu à aucune de ses obligations réglementaires. Pour preuve, les pompes, les volucompteurs, les pistolets, les cuves d'hydrocarbures enterrées, des déchets (bidons d'huile usagés, ...) sont toujours présents sur site. De même, la cessation d'activité n'a jamais été réalisée.

Afin d'accompagner la collectivité dans l'appréhension de cette friche, un point sur la situation réglementaire a été demandé aux autorités compétentes. De même, afin d'avoir une vision globale de l'état de pollution du site (des études antérieures existent et une « dépollution » partielle des lieux a été réalisée par la société SCHELL avant la revente de l'exploitation à la société OIL France), des études complémentaires sont nécessaires, un appel d'offre est actuellement en cours pour ces études.

Les services des Domaines ont estimé le site à 327.000,00 €, hors mise en sécurité et hors dépollution, avis communiqué le 07/12/2020.

Alors que nous avons engagé des démarches d'acquisition à l'amiable avec le propriétaire, il a signé un compromis de vente avec un particulier pour un montant de 400.000,00 €. La DIA a été reçue en mairie le 08 juillet 2021.

Le montant d'acquisition doit tenir compte des contraintes grevant le terrain :

- La mise en sécurité évaluée à 60.000€ par le préfet du Bas-Rhin le 09/09/2015,
- La dépollution du site estimée à 100.000,00€ en se basant sur les données les plus récentes (2012),
- Le dépôt du dossier de cessation d'activité estimé à 5.000,00€.

Il est raisonnable d'offrir le prix de 162.000,00€ pour l'acquisition du site compte-tenu de son état.

Une demande de documents complémentaires a été émise auprès du Notaire en charge de la vente dans le cadre de l'exercice du droit de préemption, nous sommes actuellement toujours dans l'attente de ces éléments pour pouvoir émettre l'Arrêté de préemption.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord financier pour l'acquisition pour le compte de la commune de GUNDERSHOFFEN, de cinq parcelles cadastrées section 30, n°71, 286, 359, 360 et 480 d'une superficie totale de 33,92 ares, en révision de prix, pour un montant de 162.000,00€.

3. Délibération 2021/096 : HEGENHEIM

Le 16 avril 2021, la Direction Générale des Finances publiques a notifié à la Mairie de Hégenheim, la cession de l'immeuble de bureaux des douanes, situé 65 rue d'Allschwill à Hégenheim. En mai, la Communauté d'Agglomération de Saint-Louis a renoncé son droit de priorité sur l'ancienne Douane. Le 11 juin la commune a manifesté auprès de l'Etat son intérêt pour l'acquisition de ce bien composé d'un terrain bâti d'environ 867 m² de surface.

La Mairie de Hégenheim a sollicité l'EPF pour l'exercice de son droit de priorité sur ce bien cadastré section 14 n° 208 et 209, dans une perspective de création de logements aidés.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord financier pour l'acquisition par l'EPF et pour le compte de la commune de HEGENHEIM, des parcelles cadastrées section 14 n° 208 et 209 d'une superficie totale de 8,67 ares, pour un montant de 190.000,00 €.

4. Délibération 2021/097 : KAYSERSBERG VIGNOBLE

L'EPF d'Alsace a été sollicité par Madame le Maire de KAYSERSBERG-VIGNOBLE le 08 juillet 2021, en vue d'acquérir une maison d'habitation et son jardin attenant. Cette parcelle est localisée le long de la route de Lapoutroie à Kaysersberg. Elle est cadastrée section 8 n°201 et représente une surface de 34,52 ares, classée en zone UB du PLU.

Cette parcelle susvisée est située dans un secteur particulièrement stratégique pour la commune de Kaysersberg-Vignoble, faisant l'objet d'un projet d'opération d'aménagement d'ensemble porté par la commune, lequel projet se traduit par :

- Une maîtrise foncière d'un corpus significatif de parcelles adjacentes : la parcelle située 54 Route de Lapoutroie, cadastrée section 8, n°201, étant partiellement enclavée au sein d'un ensemble de propriétés communales, dont notamment la « Maison Forestière » contigüe,
- Une inscription de l'emprise de cette opération d'aménagement dans les documents d'urbanisme : ledit bien étant partiellement situé dans l'emprise d'un îlot de densité inscrit au PLU, et situé également pour partie dans le périmètre d'une OAP du futur PLUi, à titre de zone de densification urbaine.

Ainsi elle présente un intérêt certain pour la commune dans la mesure où une maîtrise foncière publique permettra la mise en œuvre d'un projet urbain de construction d'un collectif de logements.

Un arrêté du Directeur de l'EPF a été pris le 13 septembre 2021 portant l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle sus visée en vue de la réalisation du projet communal.

Le projet d'acte de vente est en cours de rédaction par le notaire.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord pour signature de l'acte de vente pour le compte de la commune de KAYSERSBERG VIGNOBLE, d'une parcelle acquise au titre du DPU, cadastrée section 8 n°201 d'une superficie totale de 34,52 ares, pour un montant de 430.000,00 € auquel s'ajoutent 20.000,00€ de frais d'agence.

5. Délibération 2021/ 098 : MUTZIG

L'EPF d'Alsace a été sollicité en août 2021 par Monsieur le Maire de MUTZIG, en vue d'acquérir un ensemble de trois parcelles surbâties d'entrepôts, objets d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Ces parcelles sont situées Rue Antoine Wagner à Mutzig, aux abords immédiats de la friche brassicole. Elles sont cadastrées section 4 n°232, 379 et 380 et s'étendent sur une superficie de 15,95 ares, classés principalement en zone Uxs du PLU (et une toute petite partie en zone Ub).

La commune de Mutzig a initié depuis quelques années une démarche partenariale avec l'ATIP, le CAUE du Bas-Rhin, l'EPF Alsace, l'ADIRA et la CEA afin de d'étudier le projet de reconversion de la seconde moitié de la friche Brassicole de Mutzig de manière la plus pertinente et la mieux intégrée à la cité. Les premières études axées sur le bâtiment principal de cette friche ont rapidement amené au constat que le projet de reconversion devait s'envisager sous un angle plus large, pour intégrer le projet de rénovation urbaine plus ambitieux dans le centre-ville et le tissu urbain voisin.

Dans ce souci de réflexion globale sur le secteur, la commune avait d'ailleurs sollicité l'intervention de l'EPF en décembre 2019 pour acquérir (à l'amiable) et porter deux bâtiments situés au niveau de la cour de l'ancienne brasserie. Cela afin de maîtriser le foncier nécessaire au projet de réaménagement urbain global du site de l'ancienne brasserie.

Cette nouvelle acquisition, est donc indispensable à la commune car elle s'inscrit dans la continuité des actions déjà engagées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble de ce secteur (les parcelles objet de la présente DIA sont même contigües à une parcelle surbâtie déjà propriété de l'EPF). Une maîtrise publique foncière de ces parcelles est donc particulièrement déterminante pour l'avenir de la Commune.

Par un arrêté en date du 2 septembre 2021, Monsieur le Maire de Mutzig a subdélégué le droit de préemption à l'EPF d'Alsace. Les modalités d'intervention de l'EPF ont été validé en date du 28 septembre 2021 par le conseil municipal.

Les services de France Domaine ont estimé la valeur vénale du bien à 413.500 € sous avis n°2021-67313-70394 en date du 12 octobre 2021. La commune souhaite pouvoir acquérir le bien au prix de la DIA, 450.000 €, soit +8.82% par rapport à la valeur des domaines.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner son accord financier pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la Commune de MUTZIG, des parcelles cadastrées section 4 n°232, 379 et 380, d'une superficie totale de 15,95 ares situées à MUTZIG, pour un montant de 450.000€.

6. Délibération 2021/099 : REICHSHOFFEN

L'EPF d'Alsace a été sollicité en août 2021 par Monsieur le Maire de Reichshoffen, en vue d'acquérir un ensemble de quatre parcelles surbâties correspondant à un restaurant et ses annexes, objets d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Ces parcelles sont situées 37 Rue du général Koenig à Reichshoffen, aux abords immédiats de la gare SNCF. Elles sont cadastrées section 3 n°365, 400, 401, 405 et s'étendent sur une superficie de 5,08 ares, classées en zone UB du PLUi.

En raison des délais, la commune de Reichshoffen a préempté le bien objet de la DIA le 14 juin 2021 et l'EPF d'Alsace interviendrait en relais du Droit de Préemption.

D'autre part, les biens objet de la DIA comprennent :

- 4 parcelles cédées pour un montant de 105.000,00€ auquel s'ajoute 6.500,00€ de commission d'agence,
- Le fonds de commerce et la licence IV pour un montant de 8.500,00€.

Il a été convenu avec la commune que l'EPF d'Alsace ferait l'acquisition des parcelles, mais pas du fonds de commerce et de la licence qui seront acquis directement par la commune.

Comme le montant de l'acquisition est inférieur à 180.000€, France Domaine n'a pas procédé à l'évaluation des biens

Le projet vise à attirer dans le secteur de la gare de nouveaux commerçants en créant des conditions facilitant leur installation pour y relancer l'activité commerciale. Il s'inscrit dans le cadre de la démarche globale de redynamisation du bourg-centre entamée par la commune depuis 2018.

M. Hubert WALTER, maire de la commune de Reichshoffen, confirme l'intérêt de ce projet sur cet aspect de revitalisation de centre bourg. Il indique également qu'il s'abstiendra pour ce vote.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré (une abstention), décide à l'unanimité de donner un accord financier pour l'acquisition pour le compte de la commune de REICHSHOFFEN, de quatre parcelles cadastrées section 3 n°365, 400, 401, 405 d'une superficie totale de 5,08 ares, en relais du droit de préemption pour un montant de 105.000,00€ auquel s'ajoute 6.500,00€ de commission d'agence.

7. Délibération 2021/100 : STRASBOURG

L'Eurométropole de STRASBOURG a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace le 03 août 2021 pour l'accompagner dans son projet d'acquisition d'un ensemble immobilier. Le bien est composé de 3 bâtiments, à savoir :

- Un immeuble principal donnant sur rue de 12 appartements ;
- Un immeuble annexe dans la cour de 4 appartements ;
- Une maisonnette comprenant 1 logement.

La parcelle cadastrée section 35 n° 5, d'une superficie de 3,30 ares, est classée en zone UAB2 au PLU(i). Le bien est stratégique puisqu'il est situé au 19 rue du Général Zimmer, à proximité immédiate du campus universitaire de l'Esplanade.

Cet immeuble présente un intérêt pour l'Eurométropole, notamment dans le cadre de sa politique jeunes et étudiants. En effet, l'opportunité de préempter ce bien est pertinente au regard de l'urgence à développer du LLS à destination des étudiants boursiers, mais également à destination des étudiants hors UE se trouvant en grande difficulté au moment de trouver un logement.

Lors de la visite avec France Domaine, il a été constaté une occupation des logements qui relève de l'habitat indigne.

Les services du Domaine ont estimé le site à 1.128.000,00 €. La déclaration d'intention d'aliéner, réceptionnée en date du 4 juin, s'élève au montant de 1.150.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'actes. Un arrêté portant exercice du droit de préemption urbain a été pris, en date du 18 août 2021, au prix de la DIA.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord pour signature pour l'acquisition par l'EPF au titre du DPU, pour le compte de l'Eurométropole de STRASBOURG, de la parcelle cadastrée section 35 n° 5, d'une superficie de 3,30 ares, au prix de 1.150.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'actes.

8. Délibération 2021/ 101 : SCHEIBENHARD (67) – Aménagement zone IAUh

Pour rappel, le 3 novembre 2020, la commune de SCHEIBENHARD avait sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition en subdélégation du Droit de Préemption Urbain des parties à détacher des parcelles de terrain situées à SCHEIBENHARD, au lieudit « Kreuzaecker » cadastrées section 12 numéros 124 et 125, d'une contenance totale de 132 ares.

Cette sollicitation faisait suite au dépôt en date du 8 octobre 2020 d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) informant la mairie d'une cession à venir de ces parcelles au profit d'un promoteur privé (AMIRAL), au prix de 264.000,00 €, soit 2.000 € de l'are.

Classée en zone IAUh du PLU approuvé, ces deux parcelles constituent un intérêt stratégique pour la commune, dans la mesure où elles doivent permettre l'aménagement de l'ensemble de la zone IAUh en lotissement à vocation d'habitat.

Dans le cadre de la procédure de préemption, le service des Domaines avait été sollicité afin d'évaluer la valeur des parcelles visées dans la D.I.A. En date du 19 novembre 2020, les Domaines avaient estimé la valeur vénale de ces parties à détacher de parcelle de terrain à 211.200,00 €, soit 1.600 € de l'are.

Après réflexion avec l'équipe municipale, et dans l'idée de ne pas compromettre la réalisation du projet en proposant un prix trop bas par rapport à l'offre proposée par le promoteur ce qui aurait pu bloquer la cession des parcelles, le prix de 1.750 € de l'are avait été arrêté pour les parcelles objet de la préemption, ainsi que pour les autres parties de parcelles nécessaires à l'aménagement de la zone IAUh du PLU.

Un arrêté de préemption avait été signé en ce sens en date du 7 décembre 2020 et l'acte de vente avait été signé le 3 mars dernier.

Le 8 juillet dernier, une seconde D.I.A. a été déposée en mairie de SCHEIBENHARD pour informer la commune de la vente à venir au profit du même aménageur d'une partie à détacher de la parcelle de terrain située à SCHEIBENHARD, au lieudit « Kreuzaecker », cadastrée section 12 numéro 126, d'une contenance totale de 63,25 ares, moyennant le prix de 126.500,00 €, soit 2.000 € de l'are.

Cette parcelle est voisine de celles acquises par l'EPF en mars dernier et par conséquent nécessaire au projet d'aménagement envisagé par la commune. Cette dernière a donc sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition en subdélégation du Droit de Préemption Urbain de la partie à détacher de la parcelle, au prix révisé de 110.687,50 €, soit toujours 1.750 € de l'are.

Un arrêté de préemption a été signé en ce sens en date du 31 août 2021.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord pour signature de l'acte de vente par l'EPF, pour le compte de la commune de

SCHEIBENHARD, de la partie à détacher de la parcelle de terrain située SCHEIBENHARD, au lieudit « Kreuzaecker », au titre du DPU, et cadastrée section 12 n° 126, au prix révisé de 110.687,50 €, soit 1.750 € de l'are.

9. Délibération 2021/102 : SCHWEIGHOUSE SUR MODER (67) – Acquisition OTT

Le 4 août dernier, la commune de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition en subdélégation du Droit de Préemption Urbain de la parcelle de terrain située à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER, au lieudit « Eisenbruch » et cadastrée section 12 numéro 103, d'une contenance totale de 11,54 ares.

Cette sollicitation fait suite au dépôt en date du 3 août 2021 d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) informant la mairie d'une cession à venir de la parcelle au profit d'un particulier au prix de 4.500 €.

Classée en zones Ua (3,11 ares) et N (8,43 ares) du PLU du SIVOM de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER et environs, cette parcelle constitue un intérêt stratégique pour la commune, dans la mesure où elle est contiguë à l'emplacement réservé n° 12 prévu au PLUi pour la réalisation d'une place de retournement située sur les parcelles cadastrées section 12 n° 104, 119, 262 et 331. Cet aménagement a vocation à permettre aux véhicules de premiers secours, aux pompiers ou aux camions de retraitement de déchets de manœuvrer et de se retourner dans des conditions de sécurité adaptées

Dans le cadre de la procédure de préemption, le service des Domaines a été sollicité afin d'évaluer la valeur des parcelles visées dans la D.I.A. Compte tenu de la valeur du bien, les Domaines n'ont pas donné suite.

Un arrêté de préemption a été signé en date du 27 septembre 2021 afin de procéder à l'acquisition du bien aux conditions prévues dans la D.I.A.

Toutefois, le droit de préemption urbain n'étant applicable qu'aux biens classés en zone U et IAU du PLUi, une décomposition du prix a dû être opérée. Ainsi, la partie de parcelle située en zone UA sera acquise par l'EPF au prix de 3.500 € et la partie située en zone N fera l'objet d'une offre d'acquisition à l'amiable distincte au prix de 1.000 €, soit un montant global de 4.500 € correspondant au prix mentionné dans la DIA.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord pour signature de l'acte de vente par l'EPF, pour le compte de la commune de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER, de la parcelle de terrain cadastrée section 12 n° 103, acquise au titre du DPU, d'une contenance totale de 11,54 ares, au prix global de 4.500,- €, décomposé comme suit :

- **3.500,- € pour l'exercice du droit de préemption urbain ;**
- **1.000,- € pour l'acquisition amiable de la partie de la parcelle située en zone naturelle (zone N).**

➤ Examen de demandes d'intervention pour acquisitions, prolongations de portage et rétrocessions anticipées – votes

Onze dossiers en acquisitions à l'amiable sont présentés.

• Acquisitions amiables

1. Délibération 2021/103 : GRESSWILLER – accord financier

En novembre 2020, la commune de GRESSWILLER a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour l'accompagner dans son projet de construction d'un lotissement à vocation d'habitat sur le secteur de *Schabach*.

L'opération s'étend sur la zone classée en IAUC au PLU communal. Certaines parcelles concernées par le projet se prolongent sur des zones Ub au nord et N au sud.

La commune est d'ores et déjà propriétaire d'une parcelle stratégique cadastrée section 2 n°119. En décembre 2020, les Domaines ont estimé les terrains à 6.000 € de l'are pour la zone classée en IAUC.

L'un des propriétaires souhaite vendre ses parcelles n° 116 et 442. Un accord a été trouvé sur le prix (6.000 € de l'are pour la partie en IAUC et 40 € de l'are pour la partie non-constructible en zone N). Une promesse de vente a été signée en ce sens. Des indemnités pour les arbres fruitiers présents sur le site seront aussi à prévoir.

Dans la continuité de cette promesse, des courriers d'offre ont été adressés aux propriétaires des parcelles voisines. Les retours positifs de cinq d'entre eux fixent de façon ferme et définitive la valeur à accorder aux terrains.

L'un des propriétaires souhaite céder trois parcelles voisines au nord du projet. Ces dernières, classées en zone Ub, sont destinées à une voie carrossable. En accord avec la commune, elles participeront à l'aménagement d'ensemble et seront également valorisées au prix de 6.000 € de l'are. Le Conseil municipal prendra prochainement la décision, en complément de la délibération prise en date du 6 avril 2021, d'acquérir les parcelles nommées ci-dessous dans leur intégralité.

Le périmètre d'acquisition englobe donc les parcelles cadastrées section 2 n° 116, 120, de la 147 à la 153, ainsi que les parcelles 442, 495, 496, 501, 502, 506, 510, 641 et X/738, soit une contenance totale d'environ 62,72 ares, sous réserve de l'intervention d'un géomètre et d'une délibération complémentaire de la commune.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord financier pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la commune de GRESSWILLER, des parcelles cadastrées section 2 n° 116, 120, de la 147 à la 153, ainsi que les parcelles 442, 495, 496, 501, 502, 506, 510, 641 et X/738, soit une contenance totale d'environ 62,72 ares, sous réserve de l'intervention d'un géomètre et d'une délibération complémentaire de la commune, au prix global de 363.349,00 € décomposé comme suit :

- ***6.000,00 € de l'are pour les zones Ub et IAUC ;***
 - ***40,00 € de l'are pour la zone N ;***
- auxquels s'ajoutent les indemnités pour les arbres fruitiers.***

2. Délibération 2021/104 : LEYMEN – accord financier

Le 09 août 2021 la Mairie de Leymen a sollicité l'EPF pour acheter et porter le restaurant et les 3 logements du bâtiment situé 3, rue principale en face de la Mairie, cadastré section 1 n° 146. Le projet est la conservation du restaurant, qui est patrimoine historique du village.

Le bien est composé d'un ensemble de 1 bâtiment, 2 terrasses (dont 1 couverte), soit environ 788 m² de surface, dont 1 bâtiment que la Mairie de Leymen souhaite conserver en vue de les gérer ou revendre à un exploitant du restaurant.

Le restaurant est démantelé depuis 2008 et les logements sont actuellement occupés en location ramenant 1.700€ par mois.

Le prix demandé par le propriétaire est de 1.500.000,00 €. L'évaluation des Domaines est de 1.300.000,00 € avec une marge de ±15%, la commune peut acquérir le bien sans justification particulière jusqu'à 1.495.000,00 €.

En dérogation de l'article 1.2 du Règlement Intérieur « les acquisitions de biens par l'EPF d'Alsace se font dans la limite de l'évaluation donnée par France Domaine, lorsque sa saisine est obligatoire, avec une marge de 10% maximum », le conseil d'administration autorise la marge de ±15% proposée par France Domaine.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord financier, pour l'acquisition par l'EPF pour le compte de la commune de LEYMEN, de deux parcelles cadastrées section 1 n° 146 d'une superficie totale de 7,88 ares, pour un montant maximal de 1.500.000,00€.

3. Délibération 2021/105 : LUTZELHOUSE – accord financier

La communauté de communes de la Vallée de la Bruche a sollicité l'EPF en novembre 2018 pour l'accompagner dans l'acquisition de l'ancienne filature textile reprise en 1965 par l'entreprise KETTLER France (fabrique d'articles métalliques).

Cette friche d'une superficie totale de 8,35 hectares, en court d'acquisition par l'EPF Alsace, s'avère intéressante pour la collectivité de par sa position stratégique (début de vallée), mais également puisque les terrains sont relativement plats, accessibles directement par la RD, à l'écart du village et donc idéalement positionnés pour pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques. De plus, une partie des bâtiments pourraient être conservés et réutilisés.

Cependant, l'analyse détaillée du dossier dans le cadre de la préparation des différents actes a permis de mettre en évidence que la parcelle cadastrée section 5 n°264 d'une superficie totale de 12,54 ares, située sur le ban communal de MUHLBACH-SUR-BRUCHE, correspond en réalité à une partie du canal usinier mais également au pont permettant de passer au-dessus du canal. A ce jour, aucune servitude n'existe autorisant le passage sur cette parcelle et ce pont pour accéder à la friche ou aux autres parcelles voisines.

Afin de maîtriser la totalité du foncier de la friche, mais également l'accès au site côté MUHLBACH SUR BRUCHE (évitant ainsi de traverser le centre-ville de Lutzelhouse), la communauté de communes de la Vallée de la Bruche a demandé à l'EPF Alsace d'intégrer cette nouvelle parcelle à la convention de portage foncier.

Un accord a été trouvé avec les propriétaires de cette parcelle (SCI du CANAL) au prix de 50 € l'are, soit au prix total de 627 euros.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner :

- **Son accord de principe pour intégrer cette nouvelle parcelle à la convention de portage foncier signée en date du 26 avril 2021,**
- **Un accord financier pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la communauté de communes de la Vallée de la Bruche, de la parcelle cadastrée section 5 n°264 d'une superficie totale de 12,54 ares, située sur le ban communal de MUHLBACH-SUR-BRUCHE au prix total de 627 euros.**

4. Délibération 2021/106 : MULHOUSE – Friche COGIA (site DMC) – avis de principe

La ville de Mulhouse a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace le 23/06/2021 pour l'accompagner dans le projet d'acquisition de l'ancien site COGIA qui s'intègre dans le projet global de reconversion de l'ancien site DMC. Le bien est composé de six parcelles cadastrées section LD, n°12, 13, 28, 30, 31 et 84 d'une superficie totale de 165,46 ares et classées en zone Uy du PLUi, située dans le prolongement (partie Sud et partie Est) de 17 parcelles appartenant déjà à la ville de Mulhouse.

Situé à l'entrée sud du projet d'aménagement d'ensemble de DMC, le foncier appartenant à COGIA est stratégique pour la réalisation par la ville de Mulhouse d'un axe majeur depuis l'avenue Aristide Briand jusqu'à l'allée des Platanes.

L'ensemble bâti se compose d'un immeuble industriel R+4 avec sous-sol d'une emprise au sol de près de 1269,59 m² et d'un bâtiment R+1 d'une emprise au sol de près de 280,81 m².

Le terrain non bâti représente une surface de 1 ha 49 a 96 ca et se compose de zone ayant accueilli des anciens bâtiments exploités par DMC (filature de 1812, ancienne chaufferie de 1842 et ancien atelier de fraisage et de galvanisation de 1870) ainsi que d'une partie de la voirie de l'allée des platanes.

Un diagnostic environnemental sera réalisé par un bureau d'études mandaté par COGIA pour établir l'état de pollution du site.

Les domaines ont évalué le site à 731.000,00€ avec une marge de 15%.

Le propriétaire en attend 995.000,00€. Les négociations sont en cours et la proposition d'achat dépendra des résultats du diagnostic environnemental.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un avis de principe favorable pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la commune de Mulhouse, de la friche COGIA cadastrée section LD, n°12, 13, 28, 30, 31 et 84 d'une superficie totale de 165,46 ares, sous réserve d'une délibération de la commune en ce sens.

5. Délibération 2021/107 : NIEDERMODERN – avis de principe

En septembre 2021, la commune de NIEDERMODERN a sollicité l'intervention de l'EPF pour l'accompagner dans l'acquisition d'un terrain stratégique situé proche de la nouvelle mairie, de la salle des fêtes et du terrain de sport.

La parcelle est actuellement entretenue par un exploitant agricole, mais sert également de parking lors des grands événements.

Suite au décès du propriétaire, les deux héritiers souhaitent céder une partie de leur bien. L'un d'entre eux récupère la maison sise au 70 Grand Rue, tandis que le second se ménage un terrain sur le décroché ouest de la parcelle section 4 n° 468. La surface à acquérir pour le compte de la commune est d'environ 40 ares sur les 49,78 ares actuels de la parcelle et nécessitera donc l'intervention d'un géomètre.

La parcelle est classée en zone UB au PLUi de la Communauté de Communes du Val de Moder. Une estimation par le service des Domaines est actuellement en cours. Les propriétaires valorisent leur terrain au prix de 8.000,00 € de l'are. Cependant, une conduite d'assainissement grève le bien et des travaux seront à prévoir en conséquence. Cet élément sera soutenu dans le cadre des négociations avec les propriétaires.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un avis de principe favorable pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la commune de NIEDERMODERN, d'un terrain à détacher d'environ 40 ares de la parcelle cadastrée section 4 n° 468, sous réserve de l'intervention d'un géomètre et d'une délibération de la commune en ce sens.

6. Délibération 2021/108 : PFASTATT – avis de principe

Fin avril 2021, la commune de PFASTATT a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour l'accompagner dans l'acquisition d'un local commercial sis 6 rue Texunion.

Il s'agit d'un ancien magasin Aldi, désormais vide et inoccupé, puisque l'enseigne a déménagé depuis une quinzaine de jours. La commune voit en ces locaux la possibilité d'y aménager une salle des associations ainsi qu'une maison des jeunes et de la culture.

L'acquisition souhaitée concerne les parcelles cadastrées section 19 n° 28 et 29, d'une contenance totale de 58,88 ares. Le bien est grevé d'une hypothèque de 10.772,00 € au bénéfice du Trésor Public.

Les services des Domaines ont évalué le bien à 553.000,00 €. A ce jour, aucun prix n'a été évoqué de la part des propriétaires. Une première offre à 500.000,00 € a été récemment formulée par la commune.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un avis de principe favorable pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la commune de PFASTATT, des parcelles cadastrées section 19 n° 28 et 29, soit une contenance totale de 58,88 ares, sous réserve d'une délibération du conseil municipal en ce sens.

7. Délibération 2021/109 : REICHSHOFFEN – Boutique éphémère – accord financier

La commune de REICHSHOFFEN a sollicité l'EPF par un courrier en date du 9 février 2021 pour l'accompagner dans l'acquisition d'un immeuble avec un local commercial au rez-de-chaussée de 76 m² et un logement sur 2 étages de 117 m² situé à REICHSHOFFEN 10 rue du Général Leclerc, cadastré section 3 n° 145, d'une emprise de 0,82 ares.

Cet immeuble situé au centre de la commune en face de l'église et présente une localisation stratégique pour la revitalisation du centre-ville en cours.

Le bâtiment est localisé en zone UA du PLU intercommunal de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains.

La propriétaire du bâtiment nous a fourni les diagnostics réglementaires obligatoires dans le cadre de la vente. Il a été mis en évidence la présence d'amiante et de plomb dans le bâtiment. Alors que l'amiante ne nécessite pas d'intervention immédiate, le plomb nécessite la réalisation de travaux rapidement (supports dégradés). La propriétaire s'est engagée à réaliser les travaux durant l'été et à l'issue de nous fournir un diagnostic plomb avant-vente.

D'autre part lors de la visite du bien, nous avons observé une dégradation des poutres de soutènement en sous-sol. Nous avons fait appel à une entreprise spécialisée en structure bois pour identifier l'état sanitaire des poutres dégradées (présence de xylophages), vérifier si cette dégradation n'a pas d'impact sur la stabilité du bâtiment et estimer les coûts éventuels de réhabilitation.

La propriétaire a mis en vente son bien au prix de 107 000€ et a déjà consenti une baisse à 105 000 €. Les résultats du diagnostic de la structure bois nous ont permis de baisser encore le prix de vente. Un accord a été trouvé avec la propriétaire pour un montant de 95.000,00€.

M. Hubert WALTER, maire de la commune de Reichshoffen, confirme l'aspect stratégique de cette acquisition et précise qu'une personne semble déjà intéressée par la boutique éphémère.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (une abstention) de donner un accord financier pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la commune de REICHSHOFFEN, de la parcelle cadastrée section 3 n°145 d'une emprise de 0,82 ares au prix total de 95.000,00€.

8. Délibération 2021/110 : REICHSHOFFEN – friche Trabet – avis de principe

La commune de REICHSHOFFEN a sollicité l'EPF par un courrier en date du 9 février 2021 pour l'accompagner dans l'acquisition d'une ancienne entreprise de travaux publics en friche depuis plus de 10 ans avec une maison d'habitation située à REICHSHOFFEN 7 rue de Woerth, cadastrée section 6 n°53, 93, 119, 121, 122, d'une emprise de 55,20 ares.

L'entreprise de travaux publics est composée :

- D'un immeuble de bureaux R+1 accessible depuis la maison d'habitation de l'ancien gérant de l'entreprise et depuis la cours de l'entreprise ;
- De bâtiments industriels principalement destinés à accueillir les véhicules de chantier et à les entretenir (fosse de vidange, atelier de réparation mécanique ;
- D'une infrastructure de distribution de carburant : une ou plusieurs cuves enterrées à l'entrée du site ;
- D'un pré à l'arrière du site en limite des ateliers municipaux, qui a servi par le passé de dépôts de gravats ;
- D'un espace boisé en friche séparé du site par la rue des jardins, emplacement réservé inscrit au PLUi pour l'aménagement d'un espace public,
- De la maison d'habitation de l'ancien administrateur de l'entreprise qui est grevée d'un droit d'usage et d'habitation au profit de sa veuve.

L'ensemble du site est localisé en zone UB du PLU intercommunal de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains.

L'entreprise de travaux publics a été rachetée par la HOLDING TRABET en 2000 et depuis 2015 le site est en liquidation judiciaire.

Il a été demandé au liquidateur judiciaire de réaliser les diagnostics immobiliers réglementaires et de procéder au diagnostic environnemental du site en raison de la présence d'activités potentiellement polluantes sur le site.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (une abstention) de donner un avis de principe favorable pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la commune de REICHSHOFFEN, des parcelles cadastrées section 6 n°53, 93, 119, 121, 122, d'une emprise de 55,20 ares.

9. Délibération 2021/111 : SAINT-PIERRE – La Roseraie – avis de principe

La commune de Saint-Pierre a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace le 27/05/2021 pour l'accompagner dans le projet d'acquisition de la maison de caractère sis à l'angle de la rue de l'église et de la rue principale (route départementale 1422). Le bien est composé d'une parcelle cadastrée section 01, n°25 d'une superficie totale de 42,99 ares et classée en zone UA du PLUi du pays de Barr. Le bien appartient à la SCI de la Roseraie.

Le bien se décompose de la manière suivante :

- Un bâtiment principal de type R+2 divisé en 9 appartements, dont deux seulement sont loués actuellement,
- Une maison individuelle R+1,
- Une maison individuelle en ruine,
- Un bâtiment à usage de hangar en ruine,
- Un jardin d'agrément

La commune souhaite acquérir ce bien pour préserver le patrimoine de la commune en louant les appartements et maintenir l'espace vert existant.

Le bien a été évalué par France Domaine à 991.950,00€ avec une marge de 10%, ce montant d'acquisition est élevé pour une commune de cette taille. La CEA se mobilise pour accompagner la commune pour obtenir des fonds afin d'équilibrer l'opération.

M. Jean-Pierre TOUCAS demande pourquoi se pose la question de suspicion de déchets médicaux, et si cela ne grève pas le prix d'acquisition du bien.

Le directeur, M. Benoît GAUGLER, précise qu'auparavant, ce bien était une maison de retraite privée qui donnait des soins infirmiers aux résidents. Il semblerait que des déchets médicaux (seringues, pansements, ...) aient été enterrés ou mélangés à des déchets verts dans une partie du jardin. Il conviendra effectivement de faire une levée de doute et vérifier ce point avant de faire une offre d'acquisition pour ce bien.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un avis de principe favorable pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la commune de Saint-Pierre, de la Roseraie cadastrée section 01, n°25 d'une superficie totale de 42,99 ares.

10. Délibération 2021/112 : SURBOURG – accord financier

La commune de SURBOURG a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace le 23 février 2021 pour l'accompagner dans l'acquisition d'une réserve foncière. Stratégiquement placée, la parcelle garantit l'accès, depuis la route départementale, à une zone classée en IAU au PLU de la commune. Le bien en question est situé au lieudit « Grossbruehl », parcelle cadastrée section 22 numéro 7.

Les 20,81 ares de terrain appartiennent à un seul et même propriétaire. Ce dernier, à la santé fragile, souhaite céder sa parcelle rapidement. Un accord sur le prix a été trouvé entre les parties et, en ce sens, une promesse de vente a été conclue au prix de 24.000,00 €, soit environ 1.150,00 € de l'are.

Ce montant étant inférieur au seuil fixé par les Domaines, aucune évaluation n'est à attendre de leur part. La parcelle est pour partie classée en zone Ub, Uj et IAU dans le document d'urbanisme. Véritable opportunité pour la commune, le prix à l'are se révèle être bien en dessous des valeurs pratiquées pour des biens comparables dans ce secteur. Cette acquisition stratégique permettra à la commune de mieux maîtriser le développement de cette zone à urbaniser.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un accord financier pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la commune de SURBOURG, de la parcelle cadastrée section 22 n° 7, d'une superficie totale de 20,81 ares, au prix global de 24.000,00 €.

11. Délibération 2021/113 : WINGEN SUR MODER – friche Munsch Gulden – avis de principe

Lors de sa visite sur le site STOCAMINE le 5 janvier dernier, la Ministre de la Transition Ecologique, Barbara Pompili annonçait en parallèle du lancement de la réalisation du confinement des déchets sur le site Stocamine, le déblocage d'une enveloppe de 50 millions d'euros « pour permettre un plan de protection de la nappe phréatique d'Alsace ».

L'ADEME s'est donc vue confier une enveloppe de 50 millions d'euros, devant permettre la dépollution de trois sites Alsaciens identifiés comme ayant des impacts avérés sur la nappe phréatique et l'environnement.

Ces sites, à savoir l'ancienne décharge de lindane PCUK de Wintzenheim, le site Munsch-Gulden de Wingen-sur-Moder et le site ABT de Richwiller, font l'objet de différents COPILs auxquels l'EPF d'Alsace est associé, afin de pouvoir dans la mesure du possible, accompagner l'ADEME et les collectivités dans les problématiques liées à la maîtrise foncière des sites concernés.

Concernant le site Munsch-Gulden, cette nouvelle enveloppe (estimée à 5 millions) vient en soutien de la décision de l'État à sécuriser et contenir la pollution du site. En effet, l'ADEME, sous sa maîtrise d'ouvrage, a déjà réalisé depuis 2016 :

- L'évacuation de 87 Tonnes de déchets dangereux,
- Des diagnostics permettant de localiser les zones sources de pollution sur site, mais également des diagnostics permettant de délimiter son impact hors site et suivre l'évolution du panache de pollution (solvants chlorés) dans les eaux souterraines (jusqu'à 200 m en aval hydraulique de l'ancienne Orfèverie),
- Des diagnostics spécifiques au niveau d'habitations riveraines, associés à la mise en œuvre de dispositifs particuliers dans une d'entre elles en raison des risques de remontés de gaz polluants.

C'est dans ce contexte que Monsieur le Maire de Wingen-sur-Moder a sollicité l'EPF Alsace en ce début d'année.

L'ancien site MUNSCH GULDEN, en liquidation judiciaire depuis 2012, appartenant à la SARL MUNSCH GULDEN, est représentée par Maître MAUHIN, liquidateur judiciaire.

Il se situe à Wingen-sur-Moder, en bordure de la voie ferrée au 17 rue des orfèvres, et est cadastré section 6 n°35, et s'étend sur une emprise foncière de 28,04 ares.

Il se compose de différents bâtiments vétustes, et présentant également des risques associés à la présence d'amiante.

Une première rencontre avec le liquidateur judiciaire, la commune et l'EPF a eu lieu début septembre afin de faire un premier point « juridique » sur ce dossier, et d'étudier les modalités d'une éventuelle acquisition.

Par délibération en date du 28 septembre 2021, le conseil municipal de Wingen-sur-Moder a sollicité l'EPF Alsace pour l'accompagner dans l'acquisition de cette friche industrielle afin de traiter ce site et les problématiques qui y sont associées, et en vue d'y implanter à terme, une aire multigénérationnelle et un espace de stationnement.

Une offre d'acquisition du site sera prochainement envoyée à Maître Mauhin.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de donner un avis de principe favorable pour l'acquisition par l'EPF, pour l'acquisition par l'EPF, pour le compte de la commune de Wingen-Sur-Moder, de la friche industrielle MUNSCH GULDEN cadastrée section 6, n°35 d'une superficie totale de 28,04 ares.

- ***Prolongation***

1. **Délibération 2021/114 : WISSEMBOURG (67) – Ancienne Sous-Préfecture**

L'EPF a acquis le 25 novembre 2016, pour le compte de la commune de WISSEMBOURG, l'immeuble bâti ayant hébergé les services de l'ex sous-préfecture d'arrondissement, situé 10 rue du Chapitre à WISSEMBOURG et cadastré section 28 n° 82, d'une contenance de 55,22 ares, au prix de 780.000 €.

Une convention de portage foncier avait été conclue en date du 26 août 2016 pour une durée initiale de 5 ans. Grâce à ce bien, la commune souhaitait constituer une réserve foncière et y installer dans un premier temps la collection du musée Westercamp.

Lors du conseil municipal du 22 octobre prochain, une délibération sollicitant une prolongation de la durée de portage foncier de cinq années complémentaires, soit jusqu'au 24 novembre 2026, sera soumise au vote des élus. Ces derniers devront approuver les dispositions du projet d'avenant n°1 à la convention de portage foncier annexé à la délibération, en particulier les dispositions financières applicables au taux de portage (1,5%) et le remboursement à terme du bien.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la prolongation de cinq années supplémentaires de la convention de portage foncier conclue le 26 août 2016 entre l'EPF et la commune de WISSEMBOURG et portant sur le bien situé 10 rue du Chapitre à WISSEMBOURG, et identifié sous-section 28 n° 82, soit jusqu'au 24 novembre 2026, avec un remboursement dudit coût d'acquisition à l'issue du portage, sous réserve de la délibération du conseil municipal approuvant ledit avenant.

- ***Rétrocessions anticipées***

1. **Délibération 2021/115 : BURNHAUPT-LE-BAS (68) – Parcelles Moritz – rétrocession totale anticipée**

En octobre 2017, la Communauté de communes de la VALLEE DE DOLLER ET DU SOULTZBACH a sollicité l'EPF pour l'accompagner dans l'acquisition d'un ensemble de deux parcelles de terre d'une surface totale de 131,73 ares et cadastrées section 59 n° 671 et 674, situées au lieudit « Niederblingen » à BURNHAUPT-LE-BAS.

Pour rappel, ces parcelles sont situées à proximité directe de la zone d'activités intercommunale et doivent permettre l'aménagement d'une extension de cette dernière.

Une convention de portage a été signée en ce sens le 21 septembre 2017 et les deux parcelles ont été acquises par l'EPF le 5 septembre 2018 au prix de 223.941 € (hors frais d'acquisition).

Le 17 mars dernier, le conseil d'administration de l'EPF à, à la demande de la Communauté de communes, autorisé la rétrocession totale et anticipée de ces parcelles, sous réserve d'une délibération de l'intercommunalité en ce sens.

Préalablement à la validation de l'acquisition par son conseil communautaire, la collectivité a sollicité l'intervention d'un géomètre pour diviser les deux parcelles en quatre nouvelles parcelles cadastrées section 59 n° 675, 676, 677 et 678.

Par la suite, le 6 octobre dernier, la Communauté de communes a délibéré pour solliciter la rétrocession totale et anticipée de ces quatre parcelles afin de lui permettre d'engager prochainement les travaux d'extension de sa zone d'activités.

En conséquence, il convient pour le conseil d'administration de délibérer à nouveau sur la rétrocession de ces parcelles nouvellement numérotées et ainsi corriger la délibération prise en date du 17 mars dernier.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la rétrocession totale anticipée des parcelles situées au lieudit Niederblingen à BURNHAUPT-LE-BAS et cadastrées section 59 n° 675, 676, 677 et 678 d'une surface totale de 131,73 ares, au profit de la Communauté de communes de la VALLEE DE DOLLER ET DU SOULTZBACH, au prix global de 189.355,59 € HT, soit 227.219,71 € TTC.

2. Délibération 2021/116 : BURNHAUPT-LE-BAS (68) - Parcelle MATHIS – rétrocession partielle anticipée

Fin 2018, la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach a sollicité l'EPF pour l'accompagner dans l'acquisition de plusieurs parcelles situées à proximité de la zone d'activités de BURNHAUPT-LE-BAS.

Pour rappel, l'objectif de la Communauté de communes était d'acquérir trois premières parcelles, cadastrées section 59 n° 34, 214 et 215, d'une surface totale de 3,82 hectares, dans le but de les échanger contre la parcelle cadastrée section 59 n° 97, d'une surface totale de 3,36 hectares, située dans le prolongement de la zone d'activités, et ainsi pouvoir y engager l'aménagement de l'extension de la zone d'activités.

Dans ce cadre, les parcelles cadastrées section 59 n° 34, 214 et 215 avaient été acquises par l'EPF le 30 décembre 2019 au prix total de 114.852 €.

En date du 19 février 2020, le Conseil Communautaire a délibéré pour demander à l'EPF d'Alsace de procéder à l'échange des parcelles cadastrées section 59 n° 34, 214 et 215 contre la parcelle cadastrée section 59 n° 97. L'échange a été réalisé devant notaire le 24 mars 2021.

Aujourd'hui, la communauté de communes souhaite procéder à la rétrocession anticipée d'une partie de la parcelle cadastrée section 59 n° 97. En effet, une entreprise déjà implantée sur la zone d'activités et souhaitant s'agrandir, s'est manifesté auprès de la collectivité pour solliciter l'acquisition d'une surface à bâtir d'un hectare.

Suite à cette demande, un procès-verbal d'arpentage a été réalisé pour détacher de la parcelle n° 97 la surface demandée par l'entreprise. La surface restante, d'un peu plus de 2 hectares, est conservée par l'EPF jusqu'à ce que la communauté de communes soit en situation de démarrer les travaux d'aménagement de l'extension de la zone d'activités.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la rétrocession partielle anticipée de la parcelle située lieudit Oberlach à BURNHAUPT-LE-BAS et provisoirement cadastrée section 59 numéro B/97 d'une surface totale de 100 ares, au profit de la Communauté de communes de la VALLEE DE DOLLER ET DU SOULTZBACH, au prix global de 59.231,34 € net vendeur, sous réserve d'une délibération du conseil communautaire en ce sens.

3. Délibération 2021/117 : DRULINGEN (67) – Sotralentz – rétrocession partielle anticipée

En 2017, la commune de DRULINGEN avait sollicité l'EPF pour l'accompagner dans l'acquisition de neuf parcelles appartenant à la société Sotralentz suite à sa mise en liquidation judiciaire.

Pour rappel, les parcelles, d'une emprise foncière totale est de 175,81 ares, sont cadastrées 4 n° 164 et 166 (classées en zone Na du PLU), section 4 n° 291 et 293 (zone UBc), section 6 n° 88 (zone Na), section 6 n° 124 (zone UXa) et section 14 n° 63, 64 et 65 (zone IIAU). Elles sont toutes situées en dehors des anciens sites d'activités de la société Sotralentz et libres de toute construction. Elles devaient permettre à la commune de créer des réserves foncières en vue de réaliser à terme des projets d'équipements publics ou à vocation d'habitat.

Une convention de portage avait été signé en ce sens le 28 septembre 2017 et les neuf parcelles avaient été acquises par l'EPF le 4 juillet 2018 au prix de 42.063,64 €.

Aujourd'hui, la commune souhaite racheter deux de ces parcelles dans le but de permettre la réalisation d'un projet à vocation d'habitat. Il s'agit des parcelles cadastrées section 4 n° 291 et 293, d'une surface totale de 10,62 ares.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la rétrocession partielle anticipée des parcelles situées lieudit « Sieweiler Weg » à DRULINGEN et cadastrées section 4 numéros 291 et 293 d'une surface totale de 10,62 ares, au profit de la commune de DRULINGEN, au prix global de 15.738,60 € net vendeur, sous réserve d'une délibération du conseil municipal en ce sens.

4. Délibération 2021/118 : DRULINGEN (67) – Les Méridianes – rétrocession totale anticipée

En 2015, la commune de DRULINGEN avait sollicité l'EPF pour acquérir une unité foncière de 188,44 ares, composée des parcelles cadastrée section 14 n°66, 128, 129, 141 et 143, et située en zone à urbaniser du PLU, à proximité immédiate des habitations.

A l'origine, la commune, propriétaire de ce tènement foncier, l'avait vendu à une société civile de construction « les Méridianes » en vue de la réalisation d'un projet de logements destinés aux séniors. 88 lots à construire avaient été commercialisés, l'aménagement du site et la viabilité avait été partiellement réalisés et la construction de deux immeubles avait débuté.

Malheureusement la société avait été placée en liquidation judiciaire et le projet avait dû être abandonné.

La commune avait alors souhaité racheter cette unité foncière, partiellement aménagée, en vue d'y constituer une réserve foncière, notamment pour les besoins futurs à long terme en logements de la commune.

Une convention de portage avait été signé en ce sens le 20 novembre 2019 et les parcelles avaient été acquises par l'EPF le 29 novembre 2019 au prix de 42.063,64 €.

En contact avancé avec un promoteur souhaitant reprendre le projet, la commune a sollicité l'EPF dans le but de racheter prochainement ces parcelles.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la rétrocession totale anticipée des parcelles situées lieudits Buchaecker et Rexinger Weg à DRULINGEN et cadastrées section 14 n° 129/60 et 141/60, et 66, 128/67 et 143/67, d'une emprise foncière totale de 188,44 ares, au profit de la commune de DRULINGEN, au prix global de 48.030,76 HT, soit 57.636,91 € TTC.

5. Délibération 2021/119 : MOLLKIRCH (67) – Lotissement HIRTENMATTEN – rétrocession totale anticipée

Dans le cadre du projet d'école et de bibliothèque de la commune de MOLLKIRCH, l'EPF a acquis depuis 2017 un ensemble de quatorze parcelles non-bâties situées au lieudit Hirtenmatten. Une convention de portage foncier avait été signée en ce sens le 19 octobre 2016 pour une durée de 5 ans.

Le 12 mars 2020, l'EPF a revendu à la commune une partie des parcelles acquises cadastrées section 5 n° 206 à 212. L'objectif pour la commune étant de pouvoir démarrer les travaux de viabilisation de la zone d'habitation voisine des équipements publics projetés.

Aujourd'hui, la commune de MOLLKIRCH sollicite la rétrocession totale des parcelles restantes, à savoir les parcelles cadastrées section 5 numéros 196, 199 à 201, 212, 213, 216 et 217, d'une surface totale de 32,90 ares.

Cette cession aura lieu moyennant le prix global de 88.817,55 € HT, soit 89.520,36 € TTC.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la rétrocession totale des parcelles lieudit Hirtenmatten à MOLLKIRCH et cadastrées section 5 numéros 196, 199 à 201, 212, 213, 216 et 217, d'une surface totale de 32,90 ares, au profit de la commune de MOLLKIRCH, au prix global de 88.817,55 € HT, soit 89.520,36 € TTC.

6. Délibération 2021/120 : SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER (67) – Maison Schimberle, route d'OHLUNGEN – rétrocession totale anticipée

Le 6 février 2019, le Conseil municipal de SCHWEIGHOUSE SUR MODER a délibéré aux fins de solliciter l'intervention de l'EPF d'Alsace pour l'acquisition d'un bien immobilier sis 34 route d'Ohlungen, figurant au cadastre sous-section 3 parcelle n° 96, d'une contenance de 6,49 ares.

Le bien a été acquis par l'EPF d'Alsace suivant acte reçu en date du 23 mai 2019 par Maître Maryline DURAND-CROVELLA, notaire à BISCHWILLER. La durée conventionnelle de portage initialement prévue étant de cinq ans, le terme de la convention courait en principe jusqu'au 22 mai 2024. Une convention de mise à disposition du bien pour usage et occupation par un tiers avait également été signée en date du 23 mai 2019 entre la commune et l'EPF d'Alsace.

La commune de SCHWEIGHOUSE SUR MODER a sollicité l'EPF d'Alsace, par délibération du Conseil municipal, le 22 septembre 2021 pour la rétrocession totale et anticipée de la parcelle susvisée moyennant le prix de 161.103,62 € HT, soit 163.316,63 € TTC.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la rétrocession totale et anticipée au profit de la commune de SCHWEIGHOUSE SUR MODER de la parcelle cadastrée section 3 n° 96, d'une contenance de 6,49 ares, sise 34 route d'Ohlungen à SCHEIGHOUSE SUR MODER, au prix total de 163.316,63 € TTC.

7. Délibération 2021/121 : SOUFFLENHEIM – friche STAUB – rétrocession totale anticipée

L'EPF a acquis pour le compte de la Commune de SOUFFLENHEIM, le 30 décembre 2019, la friche industrielle STAUB située au 23 Rue du Chemin de Fer à SOUFFLENHEIM et cadastrée section 23 numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 et 11, d'une emprise foncière totale 01 ha 85 a 62 ca, objet d'une adjudication ordonnée.

Aux termes d'un arrêté du Directeur en date du 29/10/2019, l'EPF s'est substitué au dernier enchérisseur et a exercé le droit de préemption que lui avait délégué la Communauté de Communes du Pays-Rhénan en date du 24/10/2019. L'acquisition du bien s'est donc faite au prix de deux cent mille euros (200.000,00 €) et s'avérait nécessaire à la Commune de SOUFFLENHEIM pour constituer une réserve foncière pour de l'habitat.

Par délibération en date du 15/12/2020, le conseil municipal de Soufflenheim a approuvé le principe de la cession du bien susvisé à la société AMELOGIS, en vue d'y implanter un lotissement d'habitation après

démolition des bâtiments et dépollution du site, au prix d'acquisition par l'EPF, majoré des frais de notaire, de portage et de gestion.

Dans un souci d'efficacité et afin de permettre la réalisation du projet plus rapidement, la commune a demandé à l'EPF, par délibération en date du 12 juillet 2021, de céder le site directement à la société AMELOGIS. La vente directe du bien par l'EPF à AMELOGIS devant se faire au prix d'acquisition par l'EPF, une convention de prise en charge des frais de gestion et de portage par AMELOGIS a été signée entre la commune de SOUFFLENHEIM et AMELOGIS.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la rétrocession totale et anticipée du bien au profit d'AMELOGIS des parcelles cadastrées 23 numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 et 11, d'une emprise foncière totale 185,62 ares au prix total de 220.000 €.

8. Délibération 2021/122 : UHLWILLER – Lotissement « Les Vignes » - rétrocession totale anticipée

La commune d'UHLWILLER a sollicité, par délibérations des 20 janvier 2011 et 19 octobre 2017, l'EPF pour acquérir et porter des terrains nus en zone IAUb1 du PLU en vue de l'extension du lotissement communal « Les Vignes ».

Après études et définition de l'emprise de la réserve foncière nécessaire à la future extension du lotissement, les arpentages ont été réalisés. C'est ainsi que 17 parcelles ont été acquises par voie amiable et portées par l'EPF d'Alsace sur une emprise totale de 141,14 ares.

Arrivé en fin de portage, le foncier ainsi acquis par l'EPF d'Alsace est revendu à la Commune par acte daté du 10 janvier 2018.

Restaient à acquérir principalement 4 parcelles dont deux à l'Association Foncière et deux par voie d'expropriation.

L'EPF d'Alsace est devenu ainsi propriétaire des parcelles cadastrées section 69 n° 375 et 389, par ordonnance d'expropriation en date du 12 avril 2019 et des parcelles cadastrées section 69 n° 379 et 380 (Association Foncière) par acte de vente administratif en date du 6 mars 2020.

Ladite procédure d'expropriation s'est achevée par le règlement des indemnités arrêtées par le Juge.

Le projet d'extension du lotissement communal étant au stade du dépôt du permis d'aménager, le Conseil Municipal de la Commune a délibéré le 28 septembre 2021 en faveur de l'acquisition par anticipation des parcelles cadastrées section 69 numéros 375, 379, 380 et 389 à l'EPF d'Alsace, d'une emprise foncière de 25,50 ares afin de pouvoir disposer du foncier nécessaire au projet d'extension du lotissement.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la rétrocession totale et anticipée du bien au profit de la Commune d'UHLWILLER des parcelles cadastrées section 69 numéros 375, 379, 380 et 389, d'une emprise foncière de 25,50 ares, au prix total de 41.171,90,- €.

9. Délibération 2021/123 : VOEGLINSHOFFEN (67) – Maison BOLLE – rétrocession partielle anticipée

L'EPF a acquis le 9 octobre 2017, pour le compte de la commune de VOEGLINSHOFFEN, un bien bâti situé 3 rue Roger Frémeaux, et cadastré section AA n° 16, d'une contenance de 2,69 ares, au prix de 70.000 € (+ 4.000 € de frais d'agence).

L'objectif de la commune était de constituer une réserve foncière en vue de procéder à un réaménagement global du centre de la commune avec notamment la sécurisation de l'ensemble de la rue Roger Frémeaux.

Une convention de portage foncier avait été conclue en ce sens le 24 mars 2017 pour une durée initiale de 2 ans, prolongée de 3 années supplémentaires pour permettre à la commune de décaler le démarrage des travaux prévus et ainsi absorber ceux qu'elle avait été contrainte de réaliser suite à plusieurs intempéries.

L'année dernière, la commune de VOEGLINSHOFFEN a sollicité à nouveau l'EPF pour procéder à l'acquisition de la maison d'habitation voisine, située 5 rue Roger Frémeaux, et sur un terrain d'assiette de 2,48 ares. Cette acquisition devait permettre d'élargir le projet de réaménagement envisagé par la commune. Un avenant a été conclu pour ajouter ce bien à la convention de portage foncier conclue en date du 24 mars 2017 et le bien a été acquis par l'EPF le 15 janvier dernier.

Afin d'engager prochainement les travaux de démolition du premier bien acquis par l'EPF, la commune a déposé et obtenu le 9 mars dernier un permis de démolir, puis a sollicité auprès de l'EPF, fin août, le conventionnement d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA).

Le 8 septembre, l'Association pour la sauvegarde de la maison alsacienne (ASMA) a interpellé la Présidente de l'EPF sur le projet envisagé par la commune. En effet, en s'appuyant notamment sur un avis de l'architecte des bâtiments de France, l'ASMA met en évidence les caractéristiques architecturales et patrimoniales de cette maison vigneronne datant de 1681 et sollicite l'intervention de l'EPF pour la sauvegarder.

Le courrier de l'ASMA questionne sur le rôle et le positionnement de l'EPF dans ces interventions.

Ces interrogations ne portent pas sur le projet porté et validé de longue date par la commune. C'est ce pour quoi la municipalité a fait appel aux services de l'EPF et il n'appartient pas à ce dernier de le questionner. En revanche, les arguments avancés par l'ASMA pour tenter de préserver le bien semblent suffisamment étayés pour être pris en compte et remettre en question la signature du BEA tel qu'envisagé.

Dans cette situation, la vocation de l'EPF ne saurait être de prendre parti mais tout au moins d'alerter sur l'intérêt patrimonial manifeste de ce bien. Or, en connaissance des positions défendues par l'ASMA, la signature d'un BEA permettant de détruire le bien serait comprise comme une fin de non-recevoir au courrier adressé par l'ASMA.

La commune souhaitant maintenir en l'état les travaux prévus, il a été convenu avec elle qu'elle puisse le faire en responsabilité sur un bien dont elle est pleinement propriétaire. A ce titre, le conseil municipal de VOEGLINSHOFFEN doit délibérer le 18/10/2021 pour solliciter officiellement la rétrocession totale anticipée du bien situé 3 rue Roger Frémeaux, et cadastré section AA n° 16.

La Présidente souligne la sensibilité du dossier.

M. Patrick MACIEJEWSKI rappelle que chaque commune est autonome dans ses prises de décision. Toutefois, il souligne que les communes méconnaissent parfois leurs propres richesses patrimoniales. D'où l'intérêt de structures comme l'ASMA pour les relever et les mettre en lumière. C'est dommage que certaines communes n'aient pas toujours cette sensibilité. Pour autant, il juge qu'en l'état dans ce dossier, une intervention de l'EPF est difficile.

M. Jean-Pierre TOUCAS répond que dans ce cas précis, la commune connaît très bien la valeur de son patrimoine bâti et que les décisions ont été prises par le conseil municipal en connaissance de cause. Il souligne à ce titre la qualité du projet envisagé de longue date par la commune, et rappelle qu'il est important que la commune agisse en pleine responsabilité et autonomie si elle souhaite mener son projet à terme. Il mentionne enfin qu'il faut leur transmettre le modèle de délibération.

Mme POITEAUX, du service habitat de la CEA, précise que la préservation du patrimoine alsacien fait partie intégrante de la politique de la CEA.

La présidente rappelle que chaque élu est sensible au patrimoine de sa commune mais l'EPF n'a aucune légitimité pour remettre en question le projet envisagé par la collectivité. L'EPF préparera un projet de délibération pour que la commune puisse demander la rétrocession. Au préalable, l'EPF a sensibilisé la commune sur la forte valeur patrimoniale du bien et sur le risque contentieux en cas de démolition.

L'EPF a également encouragé la commune à recevoir les représentants de l'ASMA et à engager un dialogue avec eux.

M. Claude BRENDER précise que l'EPF n'a pas un rôle de censeur.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la rétrocession du bien situé 3 rue Roger Frémeaux à VOEGTLINSHOFFEN, et cadastré section AA n° 16, d'une emprise foncière de 2,69 ares, au profit de la Commune de VOEGTLINSHOFFEN, au prix total de 50.000 € net vendeur, sous réserve d'une délibération du conseil municipal en ce sens.

➤ **Etudes et diagnostics « friches » – vote**

1. Délibération 2021/124 : STEINBOURG – ZAE – Etude historique & diagnostic environnemental

L'EPF a été sollicité par la Communauté de Communes du Pays de Saverne (ex CDC de la Région de Saverne) en 2014 pour l'acquisition d'une parcelle de terrain située sur le ban communal de STEINBOURG. Cette parcelle située à proximité immédiate de l'aérodrome, est cadastrée section 45 n°135, d'une contenance de 7,54 ha, et se trouve en zone AUEa du PLU.

Cette acquisition était nécessaire à la CDC pour la réalisation d'une zone d'activités intercommunale. L'EPF a donc acquis le bien le 23 octobre 2014.

Le terrain a fait l'objet d'un PVA en date du 2 octobre 2017, afin de détacher de la parcelle mère, l'espace nécessaire à l'aéroclub. La parcelle initialement cadastrée section 45 n°135 d'une superficie totale de 754,38 ares a été découpée en deux parcelles cadastrées section 45 n° 139 (de 674,38 ares) et n°140 (80 ares).

Par délibération en date du 1^{er} février 2018, la communauté de communes du Pays de Saverne a sollicité la rétrocession partielle et anticipée de la parcelle cadastrée section 45 n°140.

L'autre parcelle, destinée à recevoir des activités économiques, est toujours en portage actuellement. En effet, par délibération en date du 26 septembre 2019, la CdC du Pays de Saverne a demandé à l'EPF de prolonger le portage de cette parcelle pour une durée de 4 ans, afin de permettre la réalisation de toutes les études nécessaires à la création de cette zone, mais également de pouvoir engager les mesures compensatoires nécessaires.

Dans le cadre de ces études, un site BASIAS a été recensé sur une partie du site en portage. Il correspondrait à des dépôts divers et variés de la DDE (déblais bruts, goudrons, ...).

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il a été préconisé qu'un diagnostic de pollution soit réalisé et que le cas échéant, les modalités de gestions des pollutions / mesures constructives particulières soient précisées à l'issue de cette étude (la communauté de communes devant s'assurer de la compatibilité de l'état du site avec l'usage futur auquel elle le destine).

C'est dans ce cadre que la CdC du Pays de Saverne souhaite solliciter la phase 2 du dispositif de soutien en faveur des friches mis en place par l'EPF Alsace. L'objectif étant de réaliser, dans un premier temps, une étude historique et documentaire ainsi qu'un diagnostic environnemental.

L'EPF prendra donc en charge 80% du coût de ce diagnostic.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la prise en charge par l'EPF d'Alsace des diagnostics dans le cadre de la PHASE 2 du dispositif de soutien en faveur des friches, sous sa maîtrise d'ouvrage et avec une prise en charge financière de 80% du coût des diagnostics réalisés, plafonnée à 500.000 € HT, sous réserve d'une délibération du conseil communautaire en ce sens.

2. Délibération 2021/125 : VILLÉ – Ancien EHPAD – Diagnostic amiante et plomb avant démolition (ancien dispositif friche antérieur à 16/06/2021)

La communauté de communes de la vallée de Villé a sollicité l'EPF d'Alsace courant 2019 afin de les accompagner dans le projet de reconversion de l'ancien EHPAD localisé sur la commune de Villé.

En effet, les bâtiments de l'ancien EHPAD, situé en plein cœur de la commune de Villé, sont en friche. Le site, d'une emprise de 25,07 ares et cadastré section 2 n°102 et 192, représente une opportunité de reconvertir un site en friche central dans le tissu urbain de Villé.

Comme le site présente une forte problématique amiante et plomb, l'EPF d'Alsace a proposé à la communauté de communes de la vallée de Villé et à l'EHPAD qu'un diagnostic amiante et plomb avant démolition soit réalisé pour permettre de mieux appréhender les surcoûts qui seront liés aux traitements spécifiques de ces déchets dans le cadre de la reconversion future du site.

L'entreprise DIAGOBAH (entreprise en accord-cadre avec l'EPF Alsace pour ce type de prestation) a estimé le montant de l'intervention à 9.417,00€. La prise en charge financière est répartie comme suit :

- 50% du montant par l'EPF Alsace,
- 30% du montant par l'EHPAD,
- 20% du montant par la communauté de communes de la vallée de Villé.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la prise en charge par l'EPF des diagnostics amiante et plomb avant démolition dans le cadre du Volet 1 du dispositif de soutien en faveur des friches (ancien dispositif en vigueur avant le 16/06/2021), sous sa maîtrise d'ouvrage pour le portage de l'étude (et via l'accord cadre lancé à cet effet) avec un cofinancement de l'étude à hauteur de 50% (dans la limite de 50.000 € par site).

➤ **Travaux friches - vote**

1. Délibération 2021/126 : BOOTZHEIM – Ex menuiserie – désamiantage

Le 17 novembre 2020, l'EPF d'Alsace a acquis un bien situé à BOOTZHEIM, 4 rue des artisans, parcelle cadastrée section 12, n°85/4, à la demande de la Commune, dans le cadre d'un projet d'extension des ateliers municipaux et de création d'un espace de convivialité à disposition des habitants et des associations.

Le bien est une friche artisanale (ancienne menuiserie). Les diagnostics amiante avant travaux réalisés par la société DIAGOBAH le 27 mars 2021 ont confirmé la présence d'amiante dans les toitures du préau et du hangar.

Considérant que des travaux de remplacement des toitures par la Commune sont envisagés et que ces travaux nécessitent que les toitures amiantées soient préalablement retirées, la Commune a sollicité, par courrier en date du 21 septembre 2021 et par délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2021, le bénéfice du dispositif d'accompagnement des friches « phase 3 » pour les travaux de désamiantage à envisager. Le coût prévisionnel de ces travaux est d'environ 50.000,00 € HT (estimation à consolider).

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la prise en charge par l'EPF d'Alsace des travaux de désamiantage dans le cadre de la PHASE 3 du dispositif de soutien en faveur des friches, sous sa maîtrise d'ouvrage et avec une prise en charge financière de 60% du coût des travaux réalisés, plafonnée à 1.000.000 €, conformément au règlement intérieur en vigueur de l'EPF d'Alsace.

2. Délibération 2021/127 : LANGENSOULTZBACH – friche militaire – défrichage

La commune de Langensoultzbach a sollicité l'EPF Alsace pour l'accompagner dans l'acquisition d'un bâtiment de casernement militaire que la commune suit depuis 2014 en raison de son état de délabrement et des risques en terme de sécurité publique.

Ce bâtiment d'une surface de plancher d'environ 900 m² est localisé au 6A résidence des Cerfs à Langensoultzbach, cadastré section 15 parcelle n°312, d'une contenance de 58,94 ares. Il est partiellement ruiné et impropre à tout usage.

L'acquisition du site par l'EPF Alsace a été réalisée le 06 septembre 2021 pour un montant de 155.000 €.

Les diagnostics amiante et plomb avant démolition, présentés lors du conseil d'administration du 16/06/2021 ont été réalisés le 30 juin 2021 pour permettre de chiffrer les travaux de protoaménagement (désamiantage / démolition) qui seront menés par l'EPF d'Alsace après acquisition. Il en résulte que le site ne présente pas d'amiante, seuls quelques supports présentent une peinture au plomb.

Le développement végétal sur le site est tel qu'aucune opération de démolition ne peut être envisagée sans procéder à un défrichage des abords du bâtiment à démolir.

Nous envisageons donc de procéder au défrichage des abords du bâtiment avant l'hiver par une entreprise spécialisée. Le coût estimatif de la prestation est évalué à un montant inférieur à 30.000,00€ HT.

M. MACIEWESKI précise qu'il s'agit du dernier bâtiment de l'ancien casernement non réhabilité.

Le Directeur, M. Benoît GAUGLER, confirme qu'effectivement, les autres bâtiments ont pu être repris il y a plusieurs années par des particuliers ou investisseurs et celui-ci sera le dernier à traiter.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'autoriser la prise en charge par l'EPF des travaux de défrichage avant démolition dans le cadre de la PHASE 3 du dispositif de soutien en faveur des friches, sous sa maîtrise d'ouvrage pour le portage de travaux avec un cofinancement de travaux à hauteur de 60% (dans la limite de 1.000.000 € par site).

➤ **Bail emphytéotique administratif – vote**

Pour mémoire, l'EPF d'Alsace, dans le cadre de son Plan Pluriannuel d'Interventions, s'est donnée la possibilité de conclure avec ses collectivités membres des Baux Emphytéotiques Administratifs (BEA). Ce type de bail permet aux collectivités de réaliser elles-mêmes et à bref délai des travaux de réhabilitation ou de démolition sur des biens acquis et portés par l'EPF. D'une durée minimale de 18 ans, le BEA confère des droits réels immobiliers au preneur en lui permettant de disposer librement et à court terme de prérogatives étendues sur ce bien. Il permet par ailleurs aux collectivités de récupérer le montant de la TVA sur les travaux réalisés.

En fin de bail, le bien ayant vocation à réintégrer le patrimoine du bailleur, ce dernier bénéficie alors en principe des éventuelles améliorations et/ou constructions. Cependant, dans la mesure où les collectivités sont destinées à devenir propriétaire des biens acquis par l'EPF au terme de la convention de portage, ce sont elles qui bénéficieront alors des éventuelles améliorations et/ou constructions qu'elles auront elles-mêmes fait réaliser.

Un projet de BEA est présenté ce jour.

1. Délibération 2021/128 : WOLXHEIM (67) – Anciens locaux du Crédit Mutuel

La commune de WOLXHEIM a sollicité l'EPF afin de conclure un Bail Emphytéotique Administratif pour lui permettre de réaliser des travaux sur les anciens locaux du Crédit Mutuel situés 6 rue de Molsheim à WOLXHEIM et cadastrés section 2 numéro 115, dont l'EPF a fait l'acquisition le 10 septembre dernier.

La commune souhaite réaménager le bien, ex caisse du Crédit Mutuel, afin d'y accueillir prochainement une maison médicale.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'accepter les termes du BEA à conclure avec la commune de WOLXHEIM et d'autoriser le directeur de l'EPF à le signer.

➤ **Friche PSA de DANNEMARIE : procédure contentieuse en cours – information**

La commune de Dannemarie a sollicité notre établissement en juin 2015 pour acquérir et porter pour son compte, l'ancien site de production PEUGEOT SCOOTERS situé sur son ban communal. Dès notre intervention sur ce dossier en 2015, l'objectif était de combiner sur ce site un programme d'activités économiques (revitalisation du site) et de développement de l'habitat.

L'EPF a donc acquis ce site en 26 juillet 2017, au prix total de 1.326.661,84 € (*Prix + frais d'acquisition*).

En raison du transfert de la compétence « activités économiques » aux EPCI le 1^{er} janvier 2017, la commune de Dannemarie n'a pu mener à bien le projet de revitalisation qu'elle commençait à mettre en œuvre (*suite à une intervention du préfet 68 jugeant des délibérations illégales et indiquant que la CCSAL devait se substituer à la commune de Dannemarie dans la convention de portage avec l'EPF*).

Des réunions entre la commune, la communauté de communes Sud Alsace Largue, les services de la préfecture du Haut-Rhin et l'EPF ont eu lieu afin de tenter de répartir les rôles de chacun quant à la reconversion de ce site, mais également dans la convention de portage foncier avec l'EPF, puisqu'une partie du site relevait de la compétence « Activités économiques » de la CCSAL, et l'autre partie du site de la compétence « habitat » de la commune.

La CCSAL n'ayant jamais été associée aux échanges/négociations dans le cadre de l'acquisition du site et dans les réflexions sur le projet de reconversion, est toujours restée sur sa position, à savoir qu'elle n'avait pas à se substituer à la commune de Dannemarie dans la convention de portage avec l'EPF.

La commune de Dannemarie se sentant « désavouée » par les services de la préfecture qui lui avait confié, dans le cadre de l'avenant n°3 à la convention de revitalisation du site, la reconversion de ce site, ne souhaitait plus honorer les engagements qu'elle avait pris dans la convention de portage foncier (au moins pour la partie activité économique).

D'après l'analyse juridique menée en interne par l'EPF, l'opération liée à la maîtrise du foncier est indépendante de la compétence en matière de développement activité économique exercé par la CCSAL. Et même si le site que nous avons acquis comme simple friche était qualifié de zone d'activités économiques, la communauté de communes ne serait nullement substituée de plein droit à la Commune de Dannemarie dans la convention de portage qui contient l'engagement de rachat.

Côté EPF et afin de laisser la possibilité à ces deux collectivités de trouver un accord, il a été décidé de reporter la facturation des frais de portage et de gestion prévue pour la première fois en juillet 2018. Ne voyant aucun accord se profiler, et étant convaincu que la commune était liée à l'EPF dans le cadre de la convention de portage foncier, la facture des premiers frais de gestion et de portage a été émise en janvier 2019 (*pour un montant de 51.909,48 € HT soit 62.291 € TTC*).

En l'absence de règlement de la somme due, le payeur départemental a mis en œuvre le 9 janvier 2020 la procédure de mandatement d'office pour le paiement de la facture des frais de portage pour la première année. Il appartient désormais au Préfet d'inscrire la dépense dans le budget de la commune.

En février 2020, les FP et FG de la seconde année ont été facturés à la commune de Dannemarie pour un montant total de 65.071,15 € HT (soit 78.085€ TTC), et le 26 juillet 2020, les frais pour la 3^{ème} année de portage pour un montant de 58.637,52 € HT (soit 70.365.02€ TTC) => Ces deux titres ont fait l'objet d'une mise en demeure en Recommandé AR les 19/5/21 et 28/6/21 par le payeur départemental. Cette étape est la dernière avant la saisine de la DDFIP 68 pour engager la procédure de mandatement d'office.

En parallèle de cela et malgré de nombreux échanges et de nombreuses réunions, aucun accord n'a été trouvé entre la CCSAL et la Commune de Dannemarie. L'équipe de l'EPF, toujours disponible pour participer aux différentes réunions (préfecture, Commune, CdC, potentiels repreneurs du site...) et toujours force de proposition (proposition de découpage du site, proposition de continuer malgré tout à

travailler sur un projet de reconversion et de pouvoir bénéficier du dispositif friche de l'EPF, et profiter des différents appels à projets pour mettre à jour certaines études, en lancer de nouvelles, ...) n'a jamais eu aucun retour positif.

Aujourd'hui, la commune de Dannemarie convoque l'EPF devant le Tribunal Administratif de Strasbourg par lequel cette dernière sollicite l'annulation :

- Du titre exécutoire n°185 d'un montant de 70.365,03€ émis à son encontre,
- De la mise en demeure du 28 juin 2021 émanant de la DGFP de la CEA,

L'EPF a donc pris l'attache du cabinet d'avocats « CM Affaires Publiques » afin d'évaluer les chances de succès de la requête introductive déposée par la commune de Dannemarie.

Il ressort de cette analyse, que même si le tribunal administratif était compétent pour statuer sur les conclusions afin d'annulation du titre exécutoire contesté, il n'en demeure pas moins que ce dernier est irrégulier compte tenu de l'absence de mention suffisante des bases de la liquidation de la créance réclamée (il aurait fallu indiquer l'année à laquelle faisait référence les FP et FG facturés, et faire clairement rappel à la pièce jointe annexée : exemple : "facturation des frais de portage et de gestion pour la 3^{ème} année - détail des bases de liquidation dans l'annexe intitulée "détail de la facturation").

D'un point de vue stratégique, notre conseil nous recommande donc, dans un souci de rapidité (et compte tenue de la rétrocession du bien prévue l'an prochain) :

- De procéder au retrait du titre contesté (3^{ème} année de portage), ainsi que des titres émis pour la 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} année de portage,
- De solliciter la condamnation de la commune de Dannemarie à verser la somme de 282 108,94 € correspondant au sommes dues par l'intermédiaire d'une action en référé-provision devant le juge des référés.

L'EPF souhaiterait donc suivre la stratégie proposée par le conseil, et par conséquent, demander à la commune de Dannemarie d'assumer les engagements pris lorsque cette dernière a sollicité notre intervention sur ce site.

Une note argumentée sur la problématique du « transfert de compétence » sera également demandée à notre conseil afin de trancher définitivement sur ce désengagement à l'origine du non-respect des engagements pris par la collectivité au travers de la convention de portage foncier.

Enfin, un repreneur potentiel (une enseigne nationale) semble sérieusement intéressé par la reprise de ce site pour y implanter un magasin. Si l'étude de marché s'avère concluante et que la reprise du site aboutie, une revente du bien à ce repreneur pourra être envisagé en direct (sous réserve d'une acquisition du site au prix où l'EPF l'avait acquis en 2017) afin de ne pas impacter de manière significative, le budget communal.

M. François JEHL précise qu'il s'agit de la première procédure contentieuse de l'EPF d'Alsace.

La présidente confirme que c'est la première fois qu'une collectivité n'honore pas ses engagements depuis les origines de l'EPF. Il est même surprenant et décevant que la commune ait engagé cette procédure sans même en informer l'EPF en amont.

Il est précisé que M. Guy BACH, administrateur au Conseil d'Administration de l'EPF et représentant de la communauté de communes Sud Alsace Largue, absent ce jour, a été contacté par le directeur de l'EPF pour évoquer ce point et approuve la démarche de l'EPF et les suites à donner à ce dossier.

M. Patrick MACIEJEWSKI souhaiterait savoir si nous avons connaissance des délais que pourraient prendre cette procédure, avec toutes les possibilités de recours potentiels ?

Le Directeur, M. Benoît GAUGLER, précise que selon notre avocat conseil, l'action sera beaucoup plus rapide en passant par une procédure en référé provision (6 à 8 mois) que par une action classique devant le Tribunal Administratif.

➤ **Délibération 2021/130 : Décision d'affermissement de la tranche optionnelle du marché public sur l'étude d'un office foncier solidaire – vote**

Par une délibération n°2018/099 en date du 12 décembre 2018, le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace a accepté, à l'unanimité, le lancement d'une étude d'opportunité et de faisabilité d'un Office Foncier Solidaire (ci-après « OFS ») intégré ou associé à l'EPF d'Alsace.

Depuis ses origines, l'EPF est très attaché à pouvoir apporter un soutien aux différentes politiques de l'habitat : son PPI a toujours traduit l'appui à l'habitat comme l'axe d'intervention prioritaire ; l'EPF se mobilise dans les politiques foncières et les différentes démarches ou réflexions locales, que ce soit au travers des PLH ou des PLUi par exemple ; enfin l'EPF a su adapter ses dispositifs pour être plus efficace dans l'accompagnement des collectivités et opérateurs de logements aidés, notamment via la minoration foncière (jusqu'à 10.000 € par logement créé) ou la délégation du DPU.

Un nouveau défi est aujourd'hui posé, une nouvelle activité est proposée à l'EPF afin de répondre à la diversité des besoins rencontrés dans nos territoires alsaciens pour la production d'une offre de logement durablement abordable et de qualité. Ceci passe donc par le développement d'une nouvelle offre de logement en bail réel solidaire (BRS) mais en complémentarité avec l'OFSA, créé il y a un an par PROCIVIS et la SERS et qui regroupe aussi déjà beaucoup de collectivités alsaciennes.

L'étude de faisabilité avait pour but d'évaluer les besoins à l'échelle de l'Alsace, la pertinence pour répondre aux enjeux d'accession à la propriété et les moyens nécessaires et les scénarios possibles si le choix de créer un OFS devrait être fait.

Pour rappel :

- Le principe du dispositif de l'OFS est de dissocier la propriété foncière de celle du bâti pour permettre la production de logements durablement abordables en accession sociale à la propriété, via un bail réel solidaire (BRS).
- Les objectifs de l'OFS sont :
 - o De réduire, voire neutraliser, le coût du foncier dans un coût total d'achat ;
 - o Et d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif à travers les conditions qui lient le propriétaire du foncier au propriétaire du logement.

Sur la base de cette délibération, le marché public « Etude de préfiguration dans le cadre d'un projet de création d'un office foncier solidaire » a été attribué et notifié à la société ESPACITE, en groupement avec le cabinet d'avocats JOSSELIN VALADOU ET ASSOCIES, le 17 octobre 2019 pour un montant total (après avenants) de 56.535,00 € HT.

Ce marché comporte :

- une tranche ferme permettant la réalisation d'une étude de marché et potentialité et une étude d'un modèle économique et de fonctionnement ; quatre comités de pilotage ont déjà pu se réunir en 2019 et 2020, où siégeaient un certain nombre d'élus volontaires de nos collectivités membres, mais également un certain nombre de partenaires, intéressés et experts dans leur domaine d'activité pour nous accompagner dans la réflexion et cette étude de faisabilité ; sans forcément tous les citer, nous tenions d'ores et déjà à les remercier pour leurs conseils et leur implication : l'ADEUS, l'ADIL, l'AREAL, les bailleurs, la DREAL, PROCIVIS, la SERS et les services des collectivités membres de notre établissement.
- Et une tranche optionnelle permettant, si elle est affermie, la création de l'activité OFS au sein de l'EPF, la rédaction/modification des statuts qui devra être votée en Assemblée Générale de l'EPF d'Alsace et la constitution du dossier d'agrément.

L'Assemblée Générale de l'EPF d'Alsace du 28 septembre 2021, valant comité de pilotage de bilan de la tranche ferme du marché, a eu deux objectifs, qui sont les suivants :

- Faire le bilan de la complète réalisation de la tranche ferme du marché avec une présentation des résultats des travaux par la société ESPACITE. Les résultats sont concluants et favorables à la création d'un OFS. Les débats, lors de l'assemblée, évoquent une situation de complémentarité avec les autres OFS présents sur le territoire alsacien et non une situation de concurrence ;
- Et se positionner sur l'affermissement ou non de la tranche optionnelle, c'est-à-dire, se positionner sur le lancement ou non des démarches administratives permettant à l'EPF d'Alsace de devenir un OFS. L'assemblée générale a approuvé la décision d'affermissement de la tranche optionnelle du marché.

L'approbation du conseil d'administration sur la décision d'affermissement de la tranche optionnelle du marché est également sollicitée.

M. Patrick MACIEJEWSKI évoque que l'idée de la lutte contre la spéculation foncière est un projet ambitieux.

La présidente confirme que ce projet est ambitieux mais que nous sommes pleinement dans notre rôle d'EPF.

Le directeur, M. Benoît GAUGLER, indique que le fait de ne pas alimenter la spéculation est dans notre cœur de métier en tant qu'EPF. L'EPF a l'expérience d'acquérir des biens à des prix raisonnables pour effectuer des réserves foncières et éviter la spéculation. L'EPF a les outils nécessaires (achat amiable, préemption en révision de prix...) pour permettre d'acquérir des biens au prix le plus juste et être actif afin d'éviter la spéculation.

La présidente confirme les propos du directeur et ajoute que cette marche à suivre est appliquée dans tous les dossiers de l'EPF afin d'éviter la spéculation.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver la décision d'affermissement de la tranche optionnelle du marché public n°2019-05-LC « Etude de préfiguration dans le cadre d'un projet de création d'un office foncier solidaire » permettant le lancement des démarches administratives afin que l'EPF d'Alsace développe une activité nouvelle d'Organisme de Foncier Solidaire et puisse être agréé en ce sens.

➤ **Délibération 2021/131 : Convention d'adhésion à la plateforme Alsace Marchés Publics (AMP) – vote**

La présente délibération a pour objet d'approuver la convention jointe relative à l'adhésion à la plateforme mutualisée de dématérialisation « Alsace Marchés Publics ».

La plateforme dénommée « Alsace Marchés Publics » (alsacemarchespublics.eu) est un profil d'acheteur mutualisé dédié à la passation des marchés publics (article L. 2132-2 Code de la commande publique) géré par les cinq collectivités fondatrices suivantes :

- Collectivité européenne d'Alsace,
- Ville de Strasbourg,
- Ville de Mulhouse,
- Eurométropole de Strasbourg,
- Mulhouse Alsace Agglomération.

Cette plateforme est opérationnelle depuis le 1^{er} octobre 2012 et son utilisation a été ouverte aux collectivités alsaciennes en 2013 : elle référence en 2020 près de 500 entités utilisatrices et 20 000 entreprises.

Alsace Marchés Publics est aujourd'hui un profil d'acheteur permettant de répondre aux obligations de dématérialisation des procédures de marchés publics posées par l'article L. 2132-2 et les annexes 7 et 8 du Code de la commande publique.

La dématérialisation des procédures constitue aujourd'hui un enjeu majeur de l'amélioration des achats publics, car elle permet de faciliter l'accès des entreprises aux mises en concurrence et d'assurer les obligations de transparence de la commande publique. A cet effet, la plateforme Alsace Marchés Publics est le principal guichet d'accès à la commande publique en Alsace pour les entreprises.

A l'heure actuelle, près de 500 entités utilisent la plateforme AMP à titre gratuit. Elle permet à ces entités utilisatrices de :

- Disposer d'un profil d'acheteur conformément à la réglementation relative aux marchés publics en vigueur

- Faciliter l'accès des entreprises aux achats des collectivités publiques et privées et optimiser les réponses aux appels d'offres
- Partager les expériences entre acheteurs

Il est proposé au conseil d'administration d'adhérer à cette plateforme pour répondre aux besoins de l'EPF d'Alsace.

La Collectivité européenne d'Alsace (CEA) assure, la coordination du groupement de commandes constitué entre les cinq collectivités fondatrices et les membres contributeurs en vue de la passation de plusieurs marchés publics ou accords-cadres portant sur l'hébergement, le fonctionnement et la maintenance, les développements et l'acquisition de services associés de la plateforme mutualisée de dématérialisation des contrats de la commande publique « Alsace Marchés Publics ».

L'adhésion se fait par approbation d'une convention d'une durée de deux ans à compter de sa date de notification, reconductibles. Une charte d'utilisation définit les règles d'utilisation de la plateforme ainsi que les différentes responsabilités de l'ensemble des utilisateurs.

Cette convention est conclue avec la CeA en vertu du mandat qui lui est confié par les membres fondateurs du groupement de commande pour signer les conventions d'adhésion avec tous les nouveaux adhérents en leur nom et pour leur compte.

Les fonctionnalités disponibles sur le profil « Alsace Marchés Publics » à la date de signature de la convention sont utilisables par l'adhérent à titre gratuit. L'adhérent ne dispose d'aucun droit d'aucune sorte sur le profil d'acheteur en dehors de la faculté d'utiliser l'outil dans les limites définies dans la convention.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **d'adhérer à la plateforme « Alsace Marchés Publics » en tant qu'entité utilisatrice à titre gratuit ;**
- **d'approuver les termes de la convention d'adhésion à la plateforme « Alsace Marchés Publics » et de la charte d'utilisation des services jointes toutes deux en annexe à la présente délibération ;**
- **d'autoriser le Directeur de l'EPF d'Alsace, Benoît GAUGLER, à signer la convention d'adhésion ;**
- **d'autoriser le Directeur de l'EPF d'Alsace, Benoît GAUGLER, à signer la charte d'utilisation.**

➤ **Délibération 2021/132 : Projet de convention partenariale Etat/EPF sur communes carencées dans le Haut-Rhin**

Au titre de la Loi SRU, différentes obligations s'imposent en matière de logement aidé. En application de ses dispositions, cinq Communes du Bas-Rhin et deux Communes du Haut-Rhin ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux de carence au titre de leurs difficultés à atteindre leurs objectifs triennaux pour la période 2017-2019.

Pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, l'exercice du droit de préemption a été transféré au préfet de département. Le droit de préemption pour des aliénations portant sur des terrains bâtis ou non bâtis situés sur des zones permettant le développement résidentiel ne peut donc plus aujourd'hui être exercé par leurs titulaires.

Or, le représentant de l'État peut déléguer le droit de préemption à un établissement public foncier – tel que l'EPF d'Alsace – lequel peut alors s'associer à un bailleur social pour acquérir du foncier destiné à accueillir un programme de logements aidés afin de permettre aux Communes d'atteindre leurs objectifs.

Une 1^{ère} convention partenariale entre l'Etat et l'EPF d'Alsace, pour ce faire, a été élaborée pour rendre possible et encadrer cette faculté de subdélégation dans le Bas-Rhin ; elle a été adoptée par le Conseil

d'administration de l'EPF le 17 mars 2021 et signée le 22 mars 2021. Il s'agit aujourd'hui de proposer le même type de convention dans le Haut-Rhin, afin de pouvoir agir sur les communes de Brunstatt-Didenheim et Habsheim, situées dans l'agglomération mulhousienne.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver les dispositions de la convention partenariale entre l'Etat et l'EPF d'Alsace qui permettra à l'Etat de subdéléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF dans les communes carencées du Haut-Rhin.

➤ **Divers**

Le calendrier des réunions territoriales a été envoyé à chacun. Un tour d'Alsace en 9 rencontres débutera fin du mois d'octobre jusqu'à la fin novembre 2021.

La présidente remercie les élus qui vont accueillir ces réunions sur leur territoire, mais également toutes celles et ceux qui ont participé aux témoignages et qui seront parmi nous.

La prochaine AG et le prochain CA auront lieu le 15 décembre prochain. Le vaccinodrome étant maintenant fermé, nous allons essayer de nous retrouver en présentiel en décembre, avec toujours la possibilité de suivre les instances en visio conférence pour ceux qui ne peuvent pas se déplacer.

La présidente remercie tous les participants pour leur présence et leur participation et lève la séance à 11h35.

Envoyé en préfecture le 18/11/2021

Reçu en préfecture le 18/11/2021

Affiché le



ID : 067-507679033-20211014-PV_CA_14102021-AR