

Envoyé en préfecture le 17/07/2023

Reçu en préfecture le 17/07/2023

Publié le 17/07/2023

ID : 057-215703323-20230712-CM12072023PT13-DE

**VILLE DE HOMBOURG-HAUT**  
Département de la Moselle – Arrondissement de Forbach-Boulay/Moselle

Nombre des Conseillers élus : 29

Conseillers en fonction : 29

Conseillers présents : 20

**Extrait du procès-verbal  
des délibérations du Conseil Municipal  
Séance du 12 juillet 2023**

Sous la présidence de M. Laurent MULLER, Maire.

**Sont présents :** M. PETRY – Mme BOUCHELIGA – M. TUMOLO – Mme STAUB – M. KARST – Mme BOJOLY – Mme FILIPPELLI – M. CHAMS-DINE – Mme STOLL – Mme THIL – M. KREVL – M. SCHMIDT – Mme TRENZ – Mme FARAONE – M. ZINS – M. LAACHIR – Mme SCHLICKLING – M. PAVLIC – M. FRIDERICH.

**Absents excusés :** Mme HILLEBRAND (qui a donné procuration de vote à Mme BOUCHELIGA) – M. DOME (qui a donné procuration de vote à M. TUMOLO) – M. KIEFFER (qui a donné procuration de vote à M. KARST) – Mme JAKUBIAK (qui a donné procuration de vote à M. PETRY) – M. ADELER – Mme RASALA – M. ZERKOUNE (qui a donné procuration de vote à M. PAVLIC) – Mme BRAUSCH (qui a donné procuration de vote à M. FRIDERICH) – M. WILHELM.

**Point n°13 : Café Saint-Clément – Convention pré-opérationnelle à intervenir avec l'EPFGE**

**Monsieur KARST, rapporteur :**

Afin de renforcer l'attractivité du territoire, il est envisagé la réhabilitation de l'ancien café Saint-Clément, vacant depuis de nombreuses années, contribuant à la volonté de la Ville de la revitaliser le centre bourg. Ce projet a d'ailleurs fait l'objet d'une inscription au dispositif « Petite Ville de Demain ».

Afin de mener à bien cette opération, l'EPFGE propose d'accompagner la Ville dans sa démarche et de mener une étude de faisabilité quant au projet envisagé. Les études porteront sur la faisabilité technique, juridique et financière du projet.

Ces études, d'un montant prévisionnel de 30.000 € TTC, seront prises en charge à hauteur de 80% par l'EPFGE, les 20% restants, soit 6.000 € TTC, étant à la charge de la Ville.

Dans ce cadre, il est proposé d'adopter une convention avec l'EPGFE pour mener à bien ces études pré-opérationnelles.

Compte tenu de ce qui précède, et après avis favorable des commissions « finances » et « travaux-aménagements », le conseil municipal autorise, à l'unanimité, Monsieur le Maire à signer la convention avec l'EPFGE telle qu'annexée à la présente, ainsi que tous les documents à caractère administratif, financier et juridique afférents.

Extrait certifié conforme,  
publié et transmis pour contrôle de légalité.

Hombourg-Haut, le 13 juillet 2023

Le Maire,  
Laurent MULLER



*L. Muller*



Etablissement Public Foncier  
de Grand Est

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

**Convention pré-opérationnelle  
HOMBOURG HAUT – Café Saint Clément  
MO10P044500**

**ENTRE**

La commune de Hombourg-Haut représentée par Monsieur Laurent MULLER, Maire, habilité par une délibération du conseil municipal en date du ....., dénommée ci-après « la commune »,

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B23/..... du Bureau de l'Établissement en date du 17 mai 2023, approuvée le ..... par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

**D'AUTRE PART,**

Table des matières

<u>PREAMBULE</u> .....	3
<u>L'OBJET ET LES ATTENDUS DE LA CONVENTION PRE-OPÉRATIONNELLE</u> .....	4
1 <u>L'objet</u> .....	4
2 <u>Les attendus de la convention pré-opérationnelle</u> .....	4
<u>LE PROJET</u> .....	6
3 <u>Présentation générale</u> .....	6
4 <u>Présentation du site</u> .....	6
5 <u>Présentation du projet</u> .....	6
<u>LES ENGAGEMENTS</u> .....	7
6 <u>Engagements des parties (durée et montant prévisionnels)</u> .....	7
7 <u>Engagements complémentaires</u> .....	7
<u>Annexe 1 : périmètre de l'étude</u> .....	10

## PREAMBULE

Il est rappelé que l'EPFGE intervient :

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

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

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

## 1 L'objet

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

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

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

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

## 2 Les attendus de la convention pré-opérationnelle

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

L'autorisation des propriétaires devra être obtenue avant la visite du site ou la réalisation d'éventuels diagnostics.

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

- Programmatique, technique et financier

Les études préalables que fera réaliser l'EPFGE sur la base des intentions de projet de la commune permettront de dresser une analyse des contraintes techniques du site afin de mesurer leur impact sur la réalisation du projet envisagé par la commune. Ces études porteront notamment sur l'analyse du bâti et de son environnement (examen des mitoyennetés bâties par exemple), identification des sources potentielles de pollution et de leur compatibilité avec l'usage projeté et le chiffrage économique du projet.

- Réglementaire/administratif

Le volet réglementaire consistera à préciser les règles d'urbanisme applicables ou en devenir sur le périmètre de projet. Il s'agira également d'identifier les servitudes, les prescriptions relatives au patrimoine, les zonages archéologiques ou de prévention des risques] qui impacteront le projet. Une attention particulière sur le volet patrimoniale.

L'association en amont de l'architecte des bâtiments de France ou de toute autre structure assurant la mise en œuvre du volet réglementaire sera recherchée.

- Foncier

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

- Gestion patrimoniale

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

# LE PROJET

## 3 Présentation générale

- Commune : Hombourg-Haut
- Intercommunalité : Communauté de Communes de Freyming-Merlebach
- Superficie : 1225 ha
- Population : 6275 habitants (recensement année 2020)
- Densité : 512 habitants par km<sup>2</sup>
- Nombre de logements : 3222 en 2019
  
- SCOT du Val de Rosselle
- PLU : oui
- PLH : non
- Taux de logements locatifs sociaux : 27 %

## 4 Présentation du site

Le site, d'une surface 227 m<sup>2</sup>, est composé d'un ancien café / salle de spectacle et d'un logement.

Le site est caractérisé par sa vétusté et sa situation en angle de rue. Par ailleurs, la ville de Hombourg-Haut est labellisée Petite Cité de Caractère et le bien est localisé dans le vieux centre historique de la Commune.

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

Informations relatives au site :

- Le site est inscrit en zone de protection des monuments historiques
- Propriétaire actuel : particuliers en indivision

Aucun zonage complémentaire n'est identifié à ce jour.

## 5 Présentation du projet

La commune souhaite dans le cadre de la revitalisation de son cœur de bourg relancer une activité de type « café de pays ».

## LES ENGAGEMENTS

### **6 Engagements des parties (durée et montant prévisionnels)**

La convention a une durée de 4 années à compter de la date d'approbation par la Préfète de Région de la délibération de l'EPFGE afférente, date qui correspond donc au début de l'opération.

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

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

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

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

Au regard des études menées, l'EPFGE pourra réaliser une étude permettant d'avoir une première approche de la faisabilité technico économique du projet.

Le montant prévisionnel de ces études s'élève à 30 000 € TTC.

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

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

### **7 Engagements complémentaires**

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

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

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

La commune transmet à l'EPFGE, sous format numérique, l'ensemble des documents (PLU(i), schémas de secteur, schémas d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées...) utiles au bon déroulement de la convention. Dans le cas où ces fichiers existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils sont



transmis à l'EPFGE dans un format interopérable et si possible selon les prescriptions nationales du CNIG (Conseil national de l'information géographique).

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

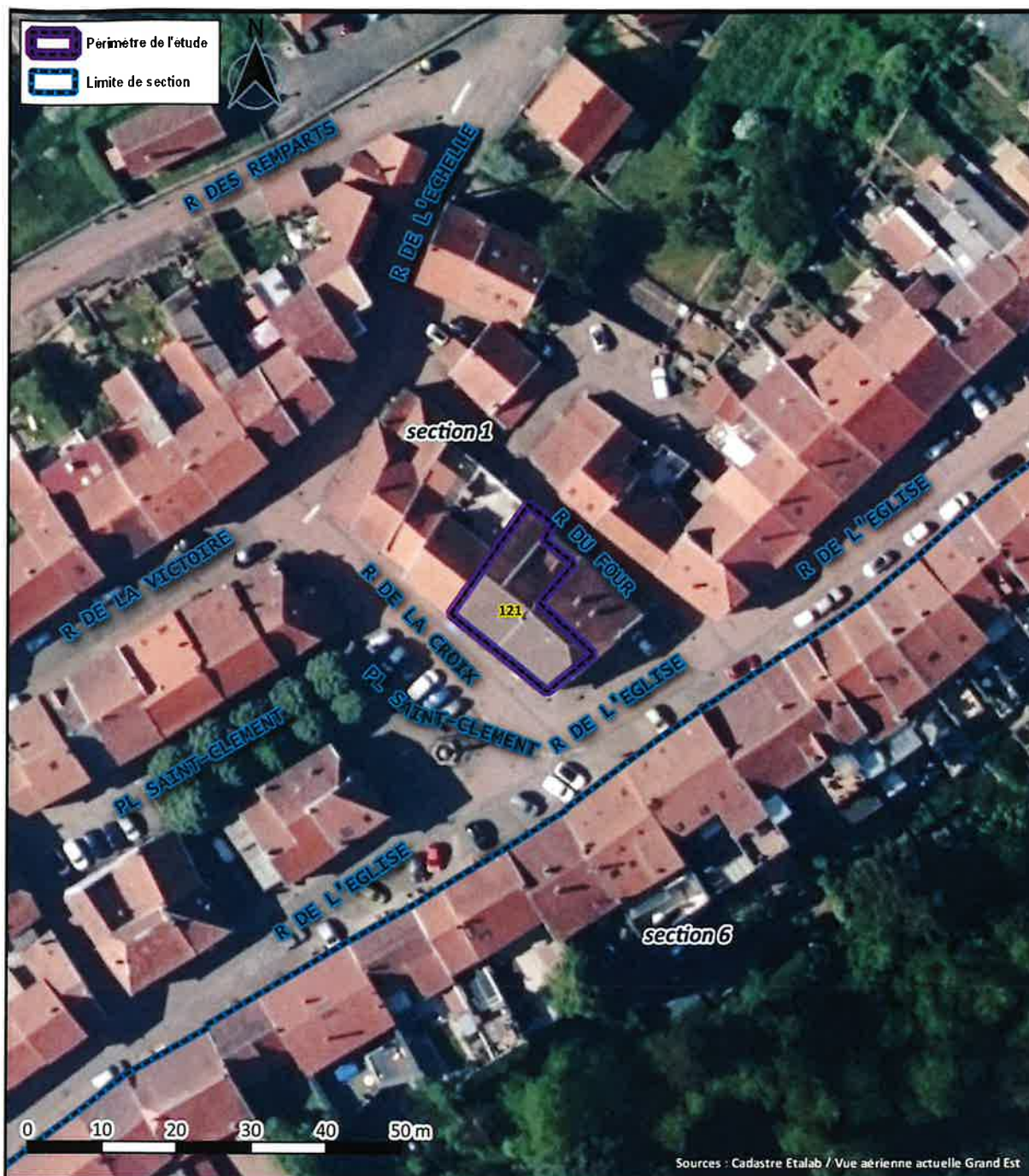
Fait en un unique exemplaire numérique

L'EPF de Grand Est

La Commune de  
Hombourg-Haut



Annexe 1 : périmètre de l'étude  
HOMBOURG-HAUT- Café Saint Clément – n°MO10P044500



L'EPF de Grand Est

La Commune de  
Hombourg-Haut