



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le

ID : 057-245700695-20230628-C20230627_19_SI-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-trois, le vingt-sept juin à dix-neuf heures, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, en la salle du Conseil de Communauté à Cattenom, les Conseillers communautaires des Communes constituant la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS, sous la présidence de Monsieur Michel PAQUET, Président de la Communauté de Communes.

Etaient présents :

Monsieur Michel PAQUET,
MM. Roland BALCERZAK, Bernard ZENNER, Michel HERGAT, Maurice LORENTZ, Mme Marie-Marthe DUTTA GUPTA, MM. Guy KREMER, Denis BAUR, David ROBINET,

MM. Eric GONAND, Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, MM. Michel SCHMITT (arrivé au point 8), Mme Christine ACKER, M. Hervé GROULT, Mme Mauricette NENNIG, MM. Bernard DORCHY, Yves LICHT, Mme Alieth FEUVRIER, MM. Bertrand MATHIEU, Thierry MICHEL, Alain REDINGE, MMES Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, M. Régis HEIL, Mme Emmanuelle JACQUEMOT, MM. Hervé PATAT, Jerry PARPETTE, Didier PALLUCCA, Mme Patricia VEIDIG, M. Yannick OLIGER, Mme Déborah LANGMAR, MM. Joseph GHAMO, Joseph BAUER, Olivier KORMANN, MMES Brigitte DA COSTA, Valérie CARDET, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

<u>Absents avec procuration :</u>	Rachel ZIROVNIK	à	Michel PAQUET
	Benoit STEINMETZ	à	Marie-Marthe DUTTA GUPTA
	Denis NOUSSE	à	Alain REDINGE
	Hassan FADI	à	Hervé GROULT
	Marie-Odile KRIEGER	à	Yannick OLIGER
	Christelle MAZZOLINI	à	Olivier KORMANN
	Joël IMMER	à	Brigitte DA COSTA
	Karine BERNARD	à	Valérie CARDET

Absents excusés : Bertrand ALESCH, Marie-Pierre LAGARDE, Evelyne DEROCHE,

Date de la convocation : 31 mai 2023

Nombre de membres en exercice : 51
Nombre de membres présents : 40
Nombre de votants : 47

Secrétaire de séance : Emmanuelle JACQUEMOT



19. Objet : EPFGE - Convention pré-opérationnelle - Rodemack - Maison des Baillis MO10P044200

Pour les besoins de la présente délibération, il est précisé que Madame Rachel ZIROVNIK, membre du Conseil d'Administration du EPFGE, a demandé à ne pas prendre part au vote, sa procuration n'est donc pas prise en compte pour ce point.

Vu la convention cadre conclue entre la Communauté de Communes de Cattenom et Environs et l'EPFL le 17 septembre 2009 permettant d'impulser une politique foncière proactive, de maîtriser l'urbanisation et l'organisation de secteurs à enjeux, de garantir un aménagement cohérent et de contenir les prix du foncier,

Vu l'avenant n° 1 à la convention-cadre approuvé par le Conseil communautaire le 25 février 2015 et actualisant la liste des périmètres à enjeux,

Vu l'avenant n° 2 à la convention-cadre approuvé par le Conseil communautaire le 1^{er} décembre 2015 et actualisant la liste des périmètres à enjeux,

Vu l'avenant n° 3 à la convention-cadre approuvé par le Conseil communautaire le 11 juillet 2017 et actualisant la liste des périmètres à enjeux,

Vu l'avenant n° 4 à la convention-cadre approuvé par le Conseil communautaire le 3 mars 2020 et actualisant la liste des périmètres à enjeux,

La Commune de Rodemack connaît ces dernières années une hausse constante de sa population, passant de 804 habitants en 1999 à 1265 habitants en 2019, soit une hausse de plus de 50 % sur la période. Elle a sollicité l'EPFGE pour réaliser une étude pré-opérationnelle et étudier les possibilités de requalification et de reconversion d'un ilot urbain situé dans son centre-bourg, place des Baillis.

La présente convention d'une durée de 4 années a donc pour objectif d'apporter à la Commune de Rodemack un appui en ingénierie pour l'aider à définir un projet de requalification de l'ilot, d'en étudier la faisabilité (juridique, technique, financière) et d'en préciser le montage avant une programmation opérationnelle.

Le coût global de l'opération pour la Commune est de 30 000 € T.T.C..



Le site est composé d'un immeuble d'habitation dit « Maison des Baillis » sur plusieurs niveaux et disposant de caves et d'une cour centrale. Un bâtiment annexe fait également partie de l'emprise foncière. Une importante surface non bâtie (jardins) est située à l'arrière de l'emprise. Le site est actuellement propriété d'un couple de particuliers.

La Commune souhaite engager une étude pré opérationnelle sur le site de la Maison des Baillis pour lequel plusieurs pistes sont envisagées (logements, gîte rural, maison d'accueil de groupe, tiers-lieu de type évènementiel...).

Considérant qu'au titre de la convention cadre, la CCCE doit être partie signataire des conventions régularisées par les communes pour leur permettre de bénéficier de l'appui de l'EPFGE,

Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement économique » du 25 mai 2023 et du Bureau communautaire en date du 13 juin 2023,

Il est demandé au Conseil communautaire :

- d'autoriser le Président à signer la convention pré-opérationnelle Rodemack - Maison des Baillis - MO10P044200, aux côtés de la Commune de Rodemack afin de la faire bénéficier des conditions de portage prévues par la convention-cadre.

Le Conseil communautaire accepte à l'unanimité cette proposition.

Vote : Pour : 47
Abstention : 0
Contre : 0

Fait à Cattenom, le 28 juin 2023

Le Président,

Michel PAQUET



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. Paquet', written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CATTENOM' around the perimeter, a small star at the bottom, and 'Le Président' in the center.



Département de la Moselle

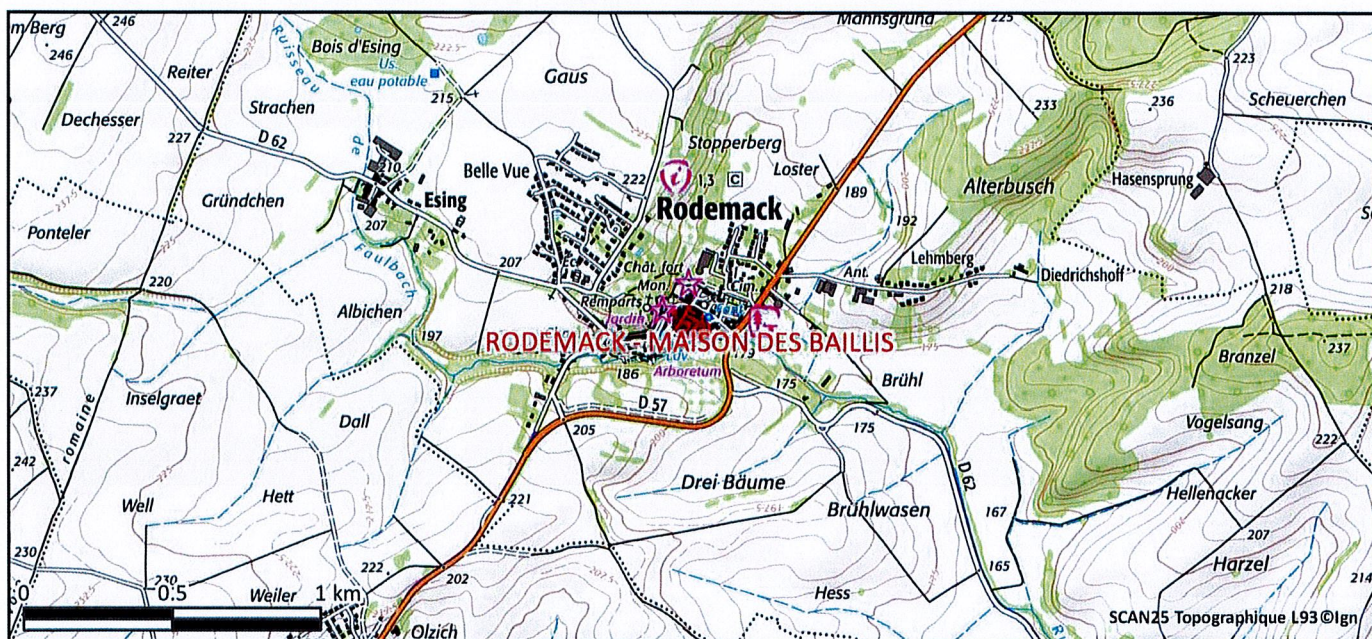
Communauté de communes
de Cattenom et Environs

RODEMACK

Maison des Baillis

CONVENTION PRE-OPERATIONNELLE

Convention-cadre / convention pré-opérationnelle	<input checked="" type="checkbox"/>
Centres villes et cœurs de bourgs	<input type="checkbox"/>
Copropriété dégradée	<input type="checkbox"/>
Logement	<input type="checkbox"/>
Logement et autre(s) destination(s)	<input type="checkbox"/>
Développement économique	<input type="checkbox"/>
Équipements structurants	<input type="checkbox"/>
Risques technologiques	<input type="checkbox"/>
Espaces naturels et agricoles	<input type="checkbox"/>
Réserve foncière	<input type="checkbox"/>



Cadre et contexte de l'intervention de l'EPFGE :

Contractualisations territoriales développées par l'Etat, la Région et les départements :

- Centre-bourg / bourg-centre
- Action Cœur de Ville
- Petites Villes de Demain
- Opération de Revitalisation de Territoire
- Territoires d'industrie
- Autres :

La commune de Rodemack, commune rurale au sein de la communauté de communes de Cattenom et environs, compte aujourd'hui près de 1300 habitants. La commune dispose sur son territoire d'un important patrimoine architectural et patrimonial, avec de nombreux vestiges et autres monuments historiques en cœur de bourg. Elle est judicieusement située à côté de la frontière luxembourgeoise mais également à proximité de la frontière allemande.

La commune de Rodemack connaît ces dernières années une hausse constante de sa population, passant de 804 habitants en 1999 à 1265 habitants en 2019, soit une hausse de plus de 50% sur la période. La réalisation d'une étude pré-opérationnelle permettra d'étudier les possibilités de requalification et de reconversion de l'îlot objet de la présente convention.

Nature d'intervention de l'EPFGE :

- Études préalables
- Études conseil
- Études centre-bourg
- Diagnostics
- Études techniques
- Etudes de vocation
- ...

Modalités financières :

Coût global de l'opération : 30 000 € TTC

% de prise en charge par l'EPFGE ou les politiques qu'il porte : 100% 90% 80% 50% Autre : %

Photos :



Source : EPFGE





Etablissement Public Foncier
de Grand Est

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le

ID : 057-245700695-20230628-C20230627_19_SI-DE

BUREAU DU 17 MAI 2023

Délibération N°

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024
CONVENTION D'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE
RODEMACK - Maison des Baillis
MO10P044200**

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

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

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

Vu la demande formulée par la commune de Rodemack souhaitant l'intervention de l'EPFGE pour réaliser une étude pré-opérationnelle sur le site dit « Maison des Baillis » situé sur son territoire communal,

Sur proposition du Président,

- approuve la convention à passer avec la commune de Rodemack et la communauté de communes de Cattenom et environs annexée à la présente délibération, portant sur une étude « conseil » de programmation et de faisabilité sur le site susvisé, pour une enveloppe financière d'un montant prévisionnel de 30 000 € TTC pris en charge à 50% par l'EPFGE et à 50% par la commune de Rodemack,

- laisse le soin au Directeur Général de procéder, en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel et de signer avec la commune de Rodemack et la communauté de communes de Cattenom et environs la convention d'étude pré-opérationnelle annexée à la présente délibération,

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

VU ET APPROUVE

Le

La Préfète de Région,

Le Président du Conseil d'Administration,

Antony CAPS

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

**Convention pré-opérationnelle
RODEMACK - Maison des Baillis
MO10P044200**

ENTRE

La commune de Rodemack représentée par Monsieur Olivier KORMANN, Maire, habilité par une délibération du conseil municipal en date du

La communauté de communes de Cattenom et Environs, représentée par Monsieur Michel PAQUET, Président, habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du

(ENSEMBLE) D'UNE PART,

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

PREAMBULE ID : 057-245700695-20230628-C20230627_19_SI-DE

L’OBJET ET LES ATTENDUS DE LA CONVENTION PRE-OPÉRATIONNELLE..... 4

1 L’objet 4

2 Les attendus de la convention pré-opérationnelle..... 4

LE PROJET 6

3 Présentation générale..... 6

4 Présentation de la commune : 6

5 Présentation du site 7

6 Présentation du projet..... 7

LES ENGAGEMENTS..... 8

7 Engagements des parties (durée et montant prévisionnels)..... 8

8 Engagements complémentaires 8

Annexe 1 : périmètre de l’étude 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, la commune de Rodemack et la communauté de communes de Cattenom et environs 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 de Rodemack un appui en ingénierie pour l'aider à définir un projet portant sur la requalification de l'emprise objet de la présente convention, à en étudier la faisabilité juridique, technique et financière, et en préciser le montage, en amont de toute intervention opérationnelle.

Il s'agit notamment de valider des éléments de programmation foncière et technique inscrits dans le plan guide de l'étude qui sera élaboré au cours de celle-ci, d'identifier les risques et leurs impacts et de poser les conditions techniques et financières d'une sortie opérationnelle du projet.

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 convention 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.

La présente convention est mise en place afin de déterminer les conditions d'une intervention éventuelle de l'EPFGE sur l'emprise dite « Maison des Baillis » situé à Rodemack 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

L'EPFGE, maître d'ouvrage, fera procéder à une étude « conseil » de programmation et de faisabilité dans la limite des financements effectivement mis en place et de leur période de validité.

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 potentiels, de gestion et entretien du site, de requalification des espaces etc... et de préciser les limites d'intervention ainsi que le montage opérationnel avec la commune.

La commune de Rodemack et la communauté de communes de Cattenom et environs seront directement associées aux recherches et réflexions. La convention d'étude permettra notamment 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.

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 de Rodemack permettront de déterminer la faisabilité technique et financière du projet global, et notamment 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 existant et de son environnement, sur l'insertion paysagère et urbaine, sur les besoins de la commune etc...

- Réglementaire/administratif

Le volet réglementaire consistera à préciser les règles d'urbanisme applicables au projet. Il s'agira également d'identifier les servitudes, les prescriptions relatives au patrimoine (périmètre, les zonages archéologiques ou de prévention des risques qui impacteront le projet). Une attention particulière sera portée sur le caractère patrimonial de l'immeuble et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en vigueur sur le territoire de Rodemack. L'association en amont des services de l'État ou de toute autre structure assurant la mise en œuvre du volet réglementaire pourrait le cas échéant être 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.

- 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 ou de gestion temporaire. 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, le cas échéant, aux différents biens.

LE PROJET

3 Présentation générale

- Commune : Rodemack
- Superficie : 9.92 km²
- Intercommunalité : Communauté de communes de Cattenom et environs
- Superficie : 197 km²
- Population de l'EPCI : 27 310 habitants (recensement année 2018)
- Population de la ville de Rodemack : 1 265 habitants (recensement année 2019)
- Densité : 127 habitants par km²
- Nombre de logements : 536 (chiffres INSEE 2019)
- SCOT : SCOTAT – Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Thionville

4 Présentation de la commune :

La commune de Rodemack est située au nord du département de la Moselle, dans le bassin de vie dit des « 3 Frontières » limitrophe des frontières du Luxembourg et de l'Allemagne. Elle a connu ces dernières années une hausse constante de sa population. La commune de Rodemack compte aujourd'hui 1 265 habitants contre 800 en 1999. Elle dispose d'environ 536 logements dont 53 sont vacants.

Encore entourée de 700 m de remparts datant du XV^{ème} siècle, **Rodemack** est fière de ce surnom de « Petite Carcassonne Lorraine ». Le village a conservé de nombreux témoignages de l'époque moyenâgeuse et de la renaissance : Les remparts classés du château, la porte fortifiée dite « Porte de Sierck », construite par les villageois eux-mêmes au XIV^{ème} siècle ; les tours jumelles et la Barbacane qui protègent l'entrée principale de l'ancienne citadelle qui a su conservé sa salle des gardes, sa salle du puits ou sa cave voutée, mais aussi et surtout le « Petit Château » qui nous intéresse particulièrement, également appelé « Maison des Baillis », ancienne résidence des Margraves de Bade qui ont un temps régné sur Rodemack.

C'est en 1190 qu'Arnoux Ier, premier des Seigneurs de Rodemack, fait édifier le château qui sera agrandi et remanié au fil des siècles et du développement du bourg. Les remparts périphériques, quant à eux, s'élevèrent du XIII^{ème} au XV^{ème} siècles pour protéger le village et ont fait l'objet de réhabilitations récentes.

L'origine du village est toutefois beaucoup plus ancienne puisque l'on en trouve mention dans les archives officielles dès 880. Les vestiges d'un ancien castellum romain, pressenti sur le site de l'ancien château restent à mettre au jour, bien que des objets d'époque gallo-romaine aient été déjà découverts à l'occasion de vastes campagnes archéologiques.

Désormais, Rodemack est un village qui a su se reconstruire et renaître après l'exode rural qui suivit les 2 grands conflits du XX^{ème}. La commune s'appuie sur un tissu associatif dense et investi qui anime Rodemack à l'occasion de très nombreux événements culturels et festifs tout au long de l'année.

Plusieurs édifices rodemackois sont classés à l'inventaire des Monuments Historiques et le village intramuros est classé en site inscrit. Rodemack intègre en 1989 l'association des Plus Beaux Villages de France dont elle est toujours membre.

5 Présentation du site

Le site est composé d'un immeuble d'habitation sur plusieurs niveaux et disposant de caves et d'une cour centrale. Un bâtiment annexe fait également partie de l'emprise foncière. Une importante surface non bâtie (jardins) est située à l'arrière de l'emprise. Le périmètre d'étude figure en annexe 1 à la présente convention.

Propriétaire actuel : le site est actuellement propriété d'un couple de particuliers.

6 Présentation du projet

La commune souhaite mettre en place un projet d'intérêt intercommunal pour lequel plusieurs pistes sont envisagées (Office du Tourisme, logements, gîte rural, maison d'accueil de groupe, tiers-lieu de type évènementiel...).

LES ENGAGEMENTS

7 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 fera l'objet d'une note de synthèse transmise à la commune par l'EPFGE. Cette transmission marque la clôture de la convention pré-opérationnelle.

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

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

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

L'EPFGE en assurera la maîtrise d'ouvrage et la financera à hauteur de 50%, 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.

8 Engagements complémentaires

La convention pré-opérationnelle précise les engagements réciproques de la commune, de la communauté de communes de Cattenom et environs 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 d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées...) utiles au projet. 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 communauté de communes de
Cattenom et environs

La Commune de Rodemack

Annexe 1 : périmètre de l'étude
RODEMACK - Maison des Baillis - MO10P0442



