



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA RÉGION DE GUEBWILLER
DE LA SÉANCE DU
29 septembre 2022**

L'an deux-mille-vingt-deux, le vingt-neuf septembre à dix-neuf heures, le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller s'est réuni dans la salle des séances du siège de la Communauté de Communes, sous la présidence de Monsieur Marcello ROTOLO, Président de la CCRG.

Nombre de Conseillers élus : 41
Nombre de Conseillers en fonction : 41
Nombre de Conseillers présents : 32
Quorum : 21

Présents :

Dominique ABADOMA (*entre en séance lors de l'examen du point 4.1*) – Daniel BRAUN – Yves COQUELLE – Anne DEHESTRU – Annie DITTRICH – Jean-Jacques FISCHER – Patrice FLUCK – Hélène FRANÇOIS-AULLEN – Jean-Luc GALLIATH – Marie-Natacha GALLIATH (*Suppléante d'Alain FURSTENBERGER*) – Guy HABECKER – Philippe HECKY – Daniel HINDELANG – Marie-Christine HUMMEL – Marc JUNG – Yann KELLER – Francis KOHLER – Marianne LOEWERT – Luc MARCK – Roland MARTIN – Angélique MULLER – Fleur OURY – Karine PAGLIARULO – Jean-Pierre PELTIER – Marcello ROTOLO – Sylviane ROTOLO – André SCHLEGEL – Marie-Josée STAENDER – Grégory STICH – César TOGNI – Joseph WEISSBART (*Suppléant de François WURTZ*) – André WELTY –

Ont donné procuration :

Josiane BRENDER-SYDA à Yann KELLER – Hélène CORNEC à Anne DEHESTRU – Christian FACCHIN à Hélène FRANÇOIS-AULLEN – Claudine GRAWAY à César TOGNI – Maud HART à Marcello ROTOLO – Maurice KECH à Jean-Jacques FISCHER (*en raison de l'absence de sa suppléante Yvette BISSEY*) – Francis KLEITZ à Guy HABECKER – Claude MULLER à Daniel BRAUN – Aurélie OTTMANN à Dominique ABADOMA (*à compter du point 4.1*) –

Assistaient en outre à la séance :

Des agents de la CCRG
La presse locale

Secrétaires de séance :

Marc JUNG, assisté par Éric GILBERT, Directeur Général des Services de la CCRG

Point 6. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

6.4- Fives Celes – Acquisition et portage foncier du site de Lautenbach par l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Alsace – Vente de parcelles sises dans l'Aire d'Activités du Florival (AS/AB)

Ce point est présenté par Monsieur le Vice-Président André Schlegel.

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 27 février 2020 portant sur un projet immobilier sur la commune de Lautenbach et un projet de développement industriel sur l'Aire d'Activités du Florival.

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 30 juillet 2020 portant sur l'adhésion de la CCRG à l'Établissement Public Foncier d'Alsace.

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 10 décembre 2020 portant sur la vente de parcelles à l'entreprise Fives Celes.

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 10 décembre 2020 portant sur une demande d'intervention de l'Établissement Public Foncier d'Alsace pour l'acquisition du site de Fives Celes à Lautenbach.

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 30 septembre 2021 portant sur une demande d'intervention de l'Établissement Public Foncier d'Alsace et la signature des conventions de portage foncier et de mise à disposition des biens pour le site Fives Celes de Lautenbach.

Vu le courrier de Fives Celes en date du 15 octobre 2021 notifiant à la CCRG la renonciation à son projet d'implantation dans l'Aire d'Activités du Florival.

Pour rappel, le Conseil de Communauté a délibéré à plusieurs reprises afin de finaliser les deux opérations suivantes (l'une étant indissociable de l'autre) :

- Achat par la CCRG de l'ensemble du foncier bâti et non bâti du site de l'entreprise Fives Celes situé à Lautenbach (via le portage foncier de l'EPF d'Alsace). La CCRG s'est engagée à y développer un projet d'aménagement mixte.
- Vente par la CCRG de parcelles à l'entreprises Fives Celes afin de permettre son implantation au sein de l'Aire d'Activités du Florival.

Il est ici clairement stipulé que ces deux opérations (achat du site Fives Celes sis à Lautenbach et vente de parcelles dans l'Aire d'Activités du Florival à Fives Celes) forment un tout indivisible.

Dès lors, la non-réalisation d'une opération entraîne purement et simplement la non-réalisation de l'autre.

L'entreprise Fives Celes, par courrier en date du 15 octobre 2021, a fait savoir à la CCRG qu'elle renonçait à son projet d'implantation au sein de l'Aire d'Activités du Florival.

Fives Celes a souhaité relancer le présent dossier et s'est engagée à se porter acquéreur du terrain sis dans l'Aire d'Activités du Florival qui lui avait été initialement proposé.

Il convient à présent de délibérer sur les modalités de la présente opération et d'en modifier les termes, les conditions ayant entre-temps évolué.

La présente délibération vient ainsi amender en tant que de besoin l'ensemble des délibérations citées en visa.

6.4.1- Site de Lautenbach – Demande d'intervention de l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Alsace – Signature des conventions de portage foncier et de mise à disposition des biens

L'ensemble industriel de 6 000 m², sis sur le ban communal de Lautenbach et actuellement occupé par l'entreprise Fives Celes, sera bientôt vacant, à la suite du redéploiement de l'entreprise sur l'Aire d'Activités du Florival.

Conformément à la délibération du Conseil de Communauté du 27 février 2020 et afin de garder une activité économique dans la vallée en maintenant les activités existantes et en évitant une dégradation de l'ensemble immobilier, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller souhaite engager un projet d'aménagement mixte sur le site industriel de Lautenbach.

Pour rappel, le Conseil de Communauté, dans sa séance du 27 février 2020, avait validé l'achat du site Fives Celes au prix d'un million cinq cent mille euros HT (1 500 000 €).

Du fait de l'évolution du marché immobilier, un nouvel avis auprès du Domaine a été sollicité en juin 2022.

Celui-ci fait état d'une valeur vénale estimée à un million six cent mille euros (1 600 000 €) (*avis du 23 septembre 2022*).

Toutefois, l'accord entre les parties fait état d'un prix établi à un million cinq cent mille euros (1 500 000 €), ceci eu égard :

- à la nécessité de réhabiliter le bâtiment dans le cadre de ce projet d'aménagement, ce qui imposera d'importants coûts de réhabilitation du site
- au prix de vente proposé par la CCRG pour le terrain sis dans l'Aire d'Activités (*cf. infra*).

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller a adhéré à l'Établissement Public Foncier d'Alsace, par délibération du 30 juillet 2020.

Afin de bénéficier d'un accompagnement pour l'acquisition du site de Fives Celes, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller sollicite donc l'intervention de l'EPF d'Alsace, qui interviendra en assurant le portage foncier de ce projet.

Ce portage doit être finalisé par la conclusion d'un conventionnement de portage foncier (*cf. annexe 12*) et par un conventionnement de mise à disposition des biens (*cf. annexe 13*).

L'acquisition de l'ensemble de Lautenbach sera réalisée à l'amiable par l'Établissement Public Foncier d'Alsace au prix d'un million trois cent quatre-vingt-cinq mille cinq cent soixante-douze euros et cinquante-et-un cents (1 385 572,51 €) HT.

Cette décote s'explique par la prise en compte des coûts de désamiantage (66 960 euros HT) et de dépollution (47 467,49 euros HT) estimés en juillet 2022 qui viennent en diminution du prix convenu.

En attendant la construction du bâtiment industriel de Fives Celes sur les bans de Soultz-Issenheim, l'entreprise restera locataire du site de Lautenbach via la mise en place d'un bail dérogatoire.

Ce bail dérogatoire sera conclu pour une durée de vingt-quatre (24) mois et ne pourra excéder trente (30) mois.

Les loyers sont fixés à cent vingt mille euros (120 000 €) HT par an.

L'acquisition du site de Lautenbach par l'EPF d'Alsace est réalisée selon le montage suivant :

- Cession de l'ensemble immobilier à l'EPF d'Alsace au prix d'un million trois cent quatre-vingt-cinq mille cinq cent soixante-douze euros et cinquante-et-un cents (1 385 572,51 €) HT.
- Conclusion d'un bail dérogatoire entre l'EPF d'Alsace en qualité de bailleur et Fives Celes en qualité de preneur.
- Au terme du bail, mise à disposition du bien à la CCRG.

La convention de portage foncier est conclue pour une période ferme de dix (10) ans.

Les modalités de gestion et de cession sont énumérées sous l'article 2 de ladite convention et peuvent être résumées comme suit :

- l'EPF d'Alsace assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la CCRG (assurances, etc.)
- la CCRG s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisée
- à l'issue du portage, la CCRG s'engage à racheter ou à faire racheter le bien.

Les modalités financières sont énumérées sous l'article 3 et peuvent se résumer ainsi :

- la CCRG s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date d'anniversaire de la signature de l'acte de vente, les frais de gestion et les frais de portage
- à la fin du portage foncier, la CCRG s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace la valeur du stock résiduel (prix principal d'acquisition et frais d'acquisition), les frais de gestion et de portage restant dus à la date de cession et les éventuels coûts du proto-aménagement engagés par l'EPF d'Alsace.

Par ailleurs, une convention de mise à disposition du bien pourra être signée entre l'EPF d'Alsace et la CCRG une fois l'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace.

Cette convention permettra à la CCRG de prendre possession gratuitement du bien dès la fin du bail dérogatoire accordé à Fives Celes.

Le Bureau, réuni le 12 septembre 2022, a émis un avis favorable.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu les articles L324-1 et suivants et R324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux.

Vu les statuts de l'Établissement Public Foncier d'Alsace en date du 31 décembre 2020.

Vu le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace en date du 16 mars 2022, portant notamment sur les modalités de portage foncier, les modalités financières et les modalités de rachat du bien à l'issue du portage.

Vu le courrier de sollicitation adressé par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller à l'EPF d'Alsace le 12 octobre 2020.

Vu l'avis du Domaine rendu le 23 septembre 2022.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace en date du 28 septembre 2022.

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- de demander à l'EPF d'Alsace d'acquérir et de porter le site Fives Celes situé à Lautenbach (68610), 89 B rue Principale, figurant au cadastre sous la section 2, numéros 44, 52, 115, 116, 118 et 140, d'une superficie totale de 100,19 ares, consistant en un site industriel comprenant plusieurs bâtiments en vue d'y réaliser un projet de reconversion pour des usages mixtes
- de prendre acte du schéma de portage des biens immobiliers suivant :
 - ✓ cession de l'ensemble immobilier à l'EPF d'Alsace au prix d'un million trois cent quatre-vingt-cinq mille cinq cent soixante-douze euros et cinquante-et-un cents (1 385 572,51 €) HT
 - ✓ conclusion d'un bail dérogatoire pour une durée de 24 mois (et ne pouvant excéder 30 mois) entre l'EPF d'Alsace en qualité de bailleur et Fives Celes en qualité de preneur et dont les loyers annuels s'élèveront à cent vingt mille euros (120 000 €) HT par an
 - ✓ au terme du bail, mise à disposition du bien à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller
- d'approuver les dispositions des projets de convention de portage foncier et de mise à disposition de biens annexés à la présente délibération et d'autoriser Monsieur Marcello Rotolo, Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, à signer lesdites conventions nécessaires à l'application de la présente délibération
- d'autoriser l'application de l'option de mise en TVA de la vente du bien.

Ce point est adopté à l'unanimité dont neuf procurations – Josiane Brender-Syda – Hélène Cornec – Christian Facchin – Claudine Grawey – Maud Hart – Maurice Kech – Francis Kleitz – Claude Muller – Aurélie Ottmann –.

6.4.2- Vente de parcelles sises dans l'Aire d'Activités du Florival à l'entreprise Fives Celes

L'entreprise Fives Celes de Lautenbach souhaite s'implanter sur l'Aire d'Activités du Florival sur les parcelles appartenant à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller et sises section 24, ban d'Issenheim, parcelle 123 (10,21 ares), section 25, ban d'Issenheim, parcelles 70 (0,94 are) et 71 (12,86 ares) et section 26, ban de Soultz, parcelles 586 (82,37 ares) et 587 (99,59 ares), soit une superficie totale de 205,97 ares (cf. plan en annexe 14.).

L'entreprise Fives Celes demande à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller de formaliser en Conseil de Communauté un engagement officiel relatif à la signature d'un compromis de vente des parcelles susmentionnées à son bénéfice.

Les modalités de la vente sont :

Dénomination	Localisation	Surface totale (en ares)	Action de la CCRG	Prix HT (en €)	TVA (en €)	Prix total (en €)	Type d'acte
SCI Fives RE Soultz, Monsieur Olivier Clément	Ban d'Issenheim : section 24 : parcelle 123 (10,21 ares) section 25 : parcelles 70 (0,94 are) et 71 (12,86 ares) Ban de Soultz : section 26 : parcelles 586 (82,37 ares) et 587 (99,59 ares)	205,97	Cession	576 716,00	115 343,20	692 059,20	Notarié

Du fait de l'évolution du marché immobilier, un nouvel avis auprès du Domaine a été sollicité en juin 2022.

Celui-ci fait état d'une valeur vénale estimée à huit cent vingt-trois mille huit cent quatre-vingt euros (823 880 €) HT (*avis réceptionné le 13 septembre 2022*), soit 4 000 euros HT l'are, avec une marge d'appréciation de 10 %.

Cet avis du Domaine prend en effet en compte la raréfaction du foncier économique disponible sur le territoire et l'évolution des coûts d'aménagement et de viabilisation.

Toutefois, le projet de l'entreprise et son accompagnement par la CCRG sont de longue date et le Conseil communautaire a déjà été amené à statuer deux fois sur le sujet avec un prix de 2 200 euros HT l'are, soit un prix de vente à quatre cent cinquante-trois mille cent trente-quatre euros (453 134 €) HT, notamment en date du 30 septembre 2021.

Cependant, l'avis du Domaine s'impose à la collectivité qui doit le prendre en compte et ne pas excéder 30 % d'écart avec l'évaluation (CE 2009, *Commune de Courtenay*) tout en apportant des justifications.

Il est donc proposé au Conseil de Communauté de céder le terrain au prix de 2 800 euros HT l'are, pour un montant total de cinq cent soixante-seize mille sept cent seize euros (576 716 €) HT, soit 30 % de moins que le prix du Domaine, pour les raisons suivantes :

- L'existence de cet accord préalable : un projet de l'entreprise accompagné par la collectivité dans le cadre de sa compétence *Développement économique*. L'application d'un prix à 4 000 euros l'are met clairement en péril le projet de l'entreprise, qui se développe et a un carnet de commandes qu'elle ne peut honorer dans les locaux actuels. Ce projet permet la relocalisation des emplois et de l'activité à proximité, dans le même bassin, en zone industrielle, dans un contexte adapté à l'activité.
- L'emploi : l'entreprise compte aujourd'hui 95 salariés. Son objectif à court et moyen terme est de passer à 135. Ce sont des emplois locaux. Sur le territoire, le taux de chômage était de 12 % en 2018 (*données INSEE*), supérieur de deux points à la moyenne départementale.
- De manière générale, la réindustrialisation de la France est un objectif d'intérêt général. Il suppose de disposer d'une offre foncière composée de grands terrains, facilement accessibles, à proximité d'un pôle urbain offrant une main-d'œuvre qualifiée et les services attendus par les entreprises.

Il est ici clairement stipulé que la formation de la présente vente est expressément subordonnée à la réitération des consentements des parties par acte authentique.

À défaut de réitération par acte authentique dans un délai de six mois suivant la présente délibération, la proposition de vente est nulle ab initio et aucune des parties ne peut se prévaloir d'un quelconque préjudice.

Le Bureau, réuni le 12 septembre 2022, a émis un avis favorable.

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- d'autoriser la vente des parcelles susmentionnées à la SCI Fives RE Soultz ou à toute personne physique ou morale s'y substituant, aux conditions de cession précitées, ceci sous réserve de la réalisation de l'opération « achat par la CCRG de l'ensemble du foncier bâti et non bâti du site de l'entreprise Fives Celes situé à Lautenbach (via le portage foncier de l'EPF d'Alsace) » mentionnée ci-avant
- d'autoriser Monsieur le Président à signer le compromis de vente, l'acte de vente en découlant et tout document s'y rapportant.

Ce point est adopté à l'unanimité dont neuf procurations – Josiane Brender-Syda – Hélène Cornec – Christian Facchin – Claudine Grawey – Maud Hart – Maurice Kech – Francis Kleitz – Claude Muller – Aurélie Ottmann –.



Signé et publié sur le site Internet de la CCRG le 10 octobre 2022
Le Président de la CCRG, Marcello Rotolo
Le Secrétaire de séance, Marc Jung



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER LAUTENBACH – Site Fives Celes

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par Monsieur Benoît GAUGLER, Directeur, nommé aux dites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du conseil d'administration en date du **28 septembre 2022 (Annexe 1)**.

Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »

ET :

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (Haut-Rhin), ayant son siège à Guebwiller (Haut-Rhin) 68502, 1 rue des Malgré-Nous, identifiée au SIREN sous le numéro 246 800 569 ;

Représentée par Monsieur Marcello ROTOLO, Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du **29 septembre 2022 (Annexe 2)**.

Désignée ci-après par « LA COMMUNAUTE DE COMMUNES »

EXPOSE

I – Adhésion

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller est membre de l'EPF d'Alsace depuis le 07/12/2020.

II – Demande d'intervention

Aux termes d'un courrier en date du 12 octobre 2020, Monsieur Marcello ROTOLO a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le but de réaliser un projet d'ensemble économique/touristique/services/habitat, visant à valoriser l'offre existante à Lautenbach.

Un premier accord avait été trouvé en 2021 avec la Société FIVES CELES concernant l'acquisition de son site. En effet, le conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller avait sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace ainsi que le montage de l'opération par délibération en date des 10 décembre 2020 et 30 septembre 2021. Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace avait quant à lui donné un avis de principe

favorable à l'acquisition du bien ci-dessous désigné le 14 octobre 2020 et un accord financier le 16 juin 2021.

Cependant, au regard de l'évolution des coûts des matériaux de construction (pour la construction de son nouveau site), l'entreprise avait été contrainte à faire ré-évaluer la totalité des coûts de son projet et mettre en suspend les négociations entreprises avec l'EPF et la CCRG.

III – Délibération intercommunale

Le conseil communautaire a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du **29 septembre 2022**.

IV – Délibération de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace a donné un avis de principe favorable à l'acquisition du bien ci-dessous désigné le 14 octobre 2020 et un accord financier **le 28 septembre 2022**.

V – Avis du Domaine

L'acquisition sera réalisée à l'amiable par l'EPF d'Alsace au prix **de un million trois-cent quatre-vingt-cinq mille cinq-cent-soixante-douze euros et cinquante-et-un centimes hors taxes (1.385.572,51 € HT^{LMCIJ})**, dans le respect du cadre donné par France Domaine (valeur vénale), sous avis n° XXX du ++++++++ (Annexe 3).

La vente sera soumise à la TVA (option à la TVA sur la totalité du prix de vente).

VI – Occupation du site

Le site vendu par l'entreprise Fives Celes est de nature industrielle. L'entreprise connaît un très fort développement qui la mène à redéployer la totalité de ses activités sur un nouveau site à construire sur les communes de Soultz- Issenheim.

En attendant la construction de ce dernier, l'entreprise FIVES CELES souhaite doré et déjà revendre son site à LAUTENBACH tout en restant locataire de ce dernier via la mise en place d'un bail dérogatoire. Ce bail dérogatoire sera conclu pour une durée de **24 mois** et ne pourra excéder 30 mois. Les loyers seront fixés **à 120.000€ HT par an (les loyers seront soumis à TVA)**.

Ainsi l'acquisition du site de Lautenbach par l'EPF d'Alsace est réalisée selon le montage suivant :

- cession de l'ensemble immobilier à l'EPF Alsace au prix de **1.385.572,51 € HT** (TVA en sus);
- conclusion d'un bail dérogatoire entre l'EPF en qualité de bailleur et FIVES CELES en qualité de preneur ;
- au terme du bail, mise à disposition du bien à la communauté de communes de la Région de GUEBWILLER.

Ceci exposé, il est passé à la convention de portage,

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage foncier entre les parties du bien ci-dessous désigné :

DESIGNATION

A LAUTENBACH (HAUT-RHIN), 68610, 89B rue Principale,

Un bâtiment industriel

Figurant au cadastre (**Annexe 4**) :

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca
2	44	89B rue Principale	Sol	UX	00	00	13
	52				00	17	50
	115				00	00	18
	116				00	61	82
	118	TAB	00		19	39	
	140	Rue Principale	Sol		00	01	17
Superficie totale					01	00	19

Tel que cet immeuble s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION ET DE CESSION

Conformément au Règlement Intérieur de l'EPF d'Alsace, validé par délibérations du Conseil d'Administration, les modalités d'intervention de l'EPF d'Alsace pour le portage de cette opération sont définies comme suit :

2.1. Pendant la période de portage

Les mentions suivantes ne seront valides qu'à compter du transfert de jouissance et de propriété.

- L'EPF d'Alsace assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la Communauté de Communes ;
- L'EPF d'Alsace s'engage à assurer le bien en tant que propriétaire non-occupant pendant toute la période de portage ;
- La Communauté de Communes s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace ;
 - La collectivité s'engage à ne pas autoriser l'occupation du bien à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPF d'Alsace. En cas d'occupation à titre onéreux pendant la durée de portage, les indemnités d'occupation seront perçues par l'EPF d'Alsace qui les intégrera dans le bilan de gestion annuel.
 - La collectivité s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ou travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace.

Une convention de mise à disposition du bien pourra être signée entre l'EPF d'Alsace et la Communauté de Communes une fois l'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace.

2.2. A la fin du portage

- La Communauté de Communes s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, à l'EPF d'Alsace, sans condition, au plus tard à la fin de la période de portage, le bien objet des présentes.
- L'EPF d'Alsace n'ayant pas vocation à être aménageur, la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet mentionné au paragraphe II de l'« EXPOSE »

ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES

La Communauté de Communes s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

3.1. Définition des postes

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais de notaires, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'avocat, d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière, ...).
- **Les coûts du proto-aménagement*** (éventuels), réalisés en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace, sans que cette liste ne soit exhaustive, sont composés :
 - Des travaux proprement dits : défrichage initial, dévoiements et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution, démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets ;
 - Des services et prestations intellectuelles nécessaires à la réalisation desdits travaux, et sans que cela ne soit exhaustif : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, diagnostics réglementaires avant travaux, diagnostics écologiques et suivi environnemental, géomètre, maîtrise d'œuvre, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, frais de publications légales, pilotage des études et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) ...
- **Les frais de gestion** du bien sont composés des impôts, taxes et charges de propriété (assurances, gardiennage, télésurveillance, entretien paysager, ...) et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage. Le solde des études (environnementales) sollicitées au titre des phases 1 et 2 du dispositif friche sera refacturé à la collectivité dans le cadre des frais de gestion.
- **Les frais de portage** (ou frais d'intervention) correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés à partir des montants suivants :
 - Le prix d'acquisition du bien ;
 - Les frais d'acquisition ;
 - Les éventuels coûts de proto-aménagement.

Lorsque des coûts de proto-aménagement sont supportés partiellement ou en totalité par un financeur autre que l'EPF d'Alsace, les frais de portages sont calculés exclusivement au regard du montant des coûts de proto-aménagement effectivement financés par l'EPF.

3.2. Pendant la période de portage foncier

- La Communauté de Communes s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les **frais de gestion** du bien éventuellement minorés des recettes de gestion (remboursement des indemnités d'occupation/loyers, d'assurances, de dépôt de garantie, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité,...)
- La Communauté de Communes s'engage à payer à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature du premier acte de vente, les **frais de portage**, calculés comme suit :
 - Un taux fixe de 1,5% HT* de la valeur du bien en stock**, pour les opérations de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses et de reconversion de friches.

* TVA en sus

** La valeur du bien en stock est constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement, tels que définis à l'article 3.1.

3.3. A la fin du portage foncier

La Communauté de Communes s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, savoir :

- la **valeur du stock résiduel** (prix principal d'acquisition et frais d'acquisition) lors de la cession totale du bien qu'elle intervienne au terme de la durée de portage ou de manière anticipée.
- les **frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession**. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la Communauté de Communes ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité, ... En cas d'exercice d'un droit de préemption (safer, preneur rural...) lors de la rétrocession du bien, le solde des frais de portage restera dû et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par la collectivité.
- et les éventuels **coûts du proto-aménagement** engagés par l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une **durée ferme de DIX (10) ans**.

Ladite convention produira tous ses effets à compter du jour de sa signature ; les frais de portage et de gestion commenceront à courir quant à eux à compter de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

Ses effets prendront fin lorsque le bien concerné par la présente convention aura été cédé par l'EPF d'Alsace et que les comptes financiers auront été apurés.

Ladite convention pourra exceptionnellement faire l'objet d'une demande unique de prorogation par la Communauté de Communes, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de la Communauté de Communes.

Toute prorogation, quelle que soit sa durée, fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'un remboursement du capital (prix et frais d'acquisition) à terme ou par annuités constantes sur la durée reconduite. Cette prorogation emportera le cas échéant prorogation de l'éventuelle convention de mise à disposition conclue au profit de la Communauté de Communes.

ARTICLE 5 : CESSIION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN

Toute demande de cession anticipée du bien devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes.

En cas de cession anticipée partielle, la présente convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

En cas de cession du bien au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à la Communauté de Communes. En cas de cession au cours des années suivantes, les frais d'intervention de l'EPF seront facturés *pro rata temporis*.

ARTICLE 6 : PROMESSE D'ACHAT

6.1 Acceptation de la promesse d'achat

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par la Communauté de Communes, du bien objet des présentes situé à Lautenbach, figurant au cadastre sous-section 2 numéros 44, 52, 115, 116, 118 et 140.

L'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

6.2 Modalités de levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin de la durée initiale ou prolongée du portage :

- par exploit d'huissier,
- par LRAR,
- directement par la signature de l'acte de rétrocession au profit de la Communauté de Communes,
- ou bien par la mise en demeure prévue à l'article 7 de la présente convention.

6.3 Conséquences de la levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option dans le délai formera la vente de son seul fait sans rétroactivité. La vente devra être constatée, par acte notarié ou administratif, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée d'option.

Le prix du bien objet de la présente promesse d'achat sera déterminé en additionnant toutes les sommes figurant au paragraphe « Définition des postes » et d'une manière générale le prix de rétrocession sera composé du prix d'acquisition payé par l'EPF d'Alsace ainsi que de toutes les dépenses engagées par lui pour l'acquisition, l'administration et la conservation du bien. Si, en dépit de toutes les diligences et vérifications effectuées par l'EPF d'Alsace préalablement à l'acquisition et au portage, il est découvert pendant la durée du portage une source de pollution autre que celles déjà éventuellement connues, la présente promesse ne sera pas caduque et le prix d'acquisition ne sera pas minoré en raison de la pollution éventuellement découverte.

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ des douze mois pour lever l'option.

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de la Communauté de Communes, PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il est ici précisé qu'en cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la Communauté de Communes, à son profit ou au profit de tiers

éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

6.4 Prix de vente (rétrocession)

- D'une manière générale le prix de rétrocession est déterminé ainsi que pour toute rétrocession, il sera composé du prix d'acquisition payé par l'EPF d'Alsace ainsi que de toutes les dépenses engagées par lui pour l'acquisition, l'administration et la conservation du bien, à savoir :
- Les frais d'acquisition ;
- Les coûts de proto-aménagement éventuels.

Les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession seront facturés à la collectivité en dehors de l'acte de vente.

Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité, ...

Si, en dépit de toutes les diligences et vérifications effectuées par l'EPF d'Alsace préalablement à l'acquisition et au portage, il est découvert pendant la durée du portage une source de pollution autre que celles déjà éventuellement connues, la présente promesse ne sera pas caduque et le prix d'acquisition ne sera pas minoré en raison de la pollution éventuellement découverte.

6.5 Sort de la promesse d'achat en cas de résiliation de plein droit

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ pour lever l'option.

6.6 Résiliation de la promesse d'achat

En raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de la collectivité, PROMETTANT, en tant que promesse d'achat, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

6.7 Sort de la promesse d'achat en cas de division parcellaire et de pluralité d'acquéreurs

En cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes.

En cas de manquement aux obligations contractuelles, une mise en demeure sera envoyée par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue d'un délai de deux mois après la mise en demeure restée infructueuse, la présente convention sera résiliée de plein droit. Cette résiliation sera constatée par lettre recommandée

avec accusé de réception. En cas de résiliation, l'EPF d'Alsace pourra exiger l'acquisition immédiate par la Communauté de Communes des biens portés ou la prise de dispositions de nature à vendre les biens.

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ARTICLE 9 : RECAPITULATIF DES ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du CA de l'EPF d'Alsace en date des +++++,
Annexe 2 : Délibération du Conseil communautaire de la CCRG des +++++,
Annexe 3 : Évaluation par la Division du domaine en date du +++++ n° +++++ ;
Annexe 4 : Extrait cadastral.

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires, le +++++2022

M. Benoît GAUGLER

M. Marcello ROTOLO

Directeur de l'EPF d'Alsace

Président de la Communauté de Communes
de la Région de Guebwiller



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE BIEN pour usage ou occupation par la collectivité

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par M. Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du conseil d'administration en date du **28 septembre 2022 (Annexe 1)**.

Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »

ET :

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (Haut-Rhin), ayant son siège à Guebwiller (Haut-Rhin) 68502, 1 rue des Malgré-Nous, identifiée au SIREN sous le numéro 246 800 569 ;

Représentée par Monsieur Marcello ROTOLO, Président de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du **29 septembre 2022 (Annexe 2)**.

Désignée ci-après par « LA COLLECTIVITE »

EXPOSE

I – Adhésion

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller est membre de l'EPF d'Alsace depuis le 07/12/2020.

II – Demande d'intervention

Aux termes d'un courrier en date du 12 octobre 2020, Monsieur Marcello ROTOLO a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le but de réaliser un projet d'ensemble économique/touristique/services/habitat, visant à valoriser l'offre existante à Lautenbach.

Un premier accord avait été trouvé en 2021 avec la Société FIVES CELES concernant l'acquisition de son site. En effet, le conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller avait sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace ainsi que le montage de l'opération par délibération en date des 10 décembre 2020 et 30 septembre 2021. Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace avait quant à lui donné un avis de principe favorable à l'acquisition du bien ci-dessous désigné le 14 octobre 2020 et un accord financier le 16 juin 2021.

Cependant, au regard de l'évolution des coûts des matériaux de construction (pour la construction de son nouveau site), l'entreprise avait été contrainte à faire ré-évaluer la totalité des coûts de son projet et mettre en suspend les négociations entreprises avec l'EPF et la CCRG.

III – Signature de la convention de portage initiale

Après y avoir été respectivement autorisés par une délibération en date du **29 septembre 2022** pour la collectivité et en date du **28 septembre 2022** pour l'EPF d'Alsace, les parties ont conclu le **+++++ 20++** une convention de portage foncier pour une durée initiale de 10 ans. Cette durée pouvant être prorogée exceptionnellement.

Il est rappelé que pendant toute la durée de la convention de portage, le bien ci-dessous restera la propriété exclusive de l'EPF d'Alsace. C'est à l'issue de la convention de portage foncier que le bien sera rétrocédé en pleine propriété à la collectivité qui s'engage à le racheter avant son affectation à son usage définitif et ce dans les conditions prévues dans ladite convention de portage et dans le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace.

VI – Occupation du site

Le site vendu par l'entreprise Fives Celes est de nature industrielle. L'entreprise connaît un très fort développement qui les mène à redéployer la totalité de leur activité sur un nouveau site à construire sur les communes de Soultz- Issenheim.

En attendant la construction de ce dernier, l'entreprise FIVES CELES souhaite dores et déjà revendre son site à LAUTENBACH tout en restant locataire de ce dernier via la mise en place d'un bail dérogatoire. Ce bail dérogatoire sera conclu pour une durée de 24 mois et ne pourra excéder 30 mois. Les loyers seront fixés à **120.000€** HT par an.

Ainsi l'acquisition du site de Lautenbach par l'EPF d'Alsace est réalisée selon le montage suivant :

- cession de l'ensemble immobilier à l'EPF Alsace au prix de **1.385.572,51 € HT**;
- conclusion d'un bail dérogatoire entre l'EPF en qualité de bailleur et FIVES CELES en qualité de preneur ;
- **au terme du bail, mise à disposition du bien à la communauté de communes de la Région de GUEBWILLER.**

Ceci exposé, il est passé à la convention de mise à disposition pour usage ou occupation,

ARTICLE 1 : OBJET - DESIGNATION

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition pour usage ou occupation au profit de la collectivité, du bien ci-dessous désigné appartenant à l'EPF d'Alsace :

DESIGNATION

A LAUTENBACH (HAUT-RHIN), 68610, 89B rue Principale,

Un bâtiment industriel

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca
2	44	89B rue Principale	Sol	UX	00	00	13
	52				00	17	50
	115				00	00	18
	116				00	61	82
	118				00	19	39
	140	Rue Principale	Sol		00	01	17
Superficie totale					01	00	19

Rappel de servitude(s)

La collectivité déclare être informée que le bien est grevé des servitudes suivantes et s'oblige à les respecter et s'y conformer :

- **La parcelle section 2 n° 52/37 bénéficie des servitudes suivantes :**
 - *Numéro AMALFI : S2008GUE005763 : Droit de passage par tous les moyens
Fonds servant(s) : LAUTENBACH S 2 N° 0126 / 0037
Fonds dominant(s) : LAUTENBACH S 2 N° 0052 / 0037*
 - *Numéro AMALFI : S2008GUE005769 : Droit de passage par tous les moyens
Fonds servant(s) : LAUTENBACH S 2 N° 0125 / 0037
Fonds dominant(s) : LAUTENBACH S 2 N° 0052 / 0037*
 - *Numéro AMALFI : S2008GUE005812 : Droit de passage par tous les moyens
Fonds servant(s) : LAUTENBACH S 2 N° 127 / 0037
Fonds dominant(s) : LAUTENBACH S 2 N° 0052 / 0037*
- **La parcelle section 2 n° 116/37 est grevée de la servitude suivante :**
 - *Numéro AMALFI : S2008GUE005822 : Servitude consistant en une interdiction d'édifier toute construction dans une bande de sept mètres
Fonds servant(s) : LAUTENBACH S 2 N° 116 / 0037
Fonds dominant(s) : LAUTENBACH S 2 N° 34*
- **La parcelle section 2 n° 52/37 est grevée de la servitude suivante :**

Au terme de l'acte de vente reçu par Maître Pierre BIMBOES, notaire à GUEBWILLER, le 18 mars 1981, RN° 18322, susvisé, il a été convenu ce qui suit littéralement rapporté ci-dessous :

a) Monsieur Gérard KLEIN et Madame MAURER née KLEIN, autorisent la Société CELES à pratiquer dans les bâtiments peints en vert et en rouge sur le plan annexé à la promesse de vente du vingt et un janvier mil neuf cent quatre vingt et un - 21.1.1981 répertoire n° 18.106, concernant le lot n° 12, des ouvertures permettant la communication entre les deux bâtiments sur la parcelle matérialisée en bleu sur ledit plan, et ce dès aujourd'hui, la Société CELES étant à ce jour d'une part, propriétaire du lot n° 12, et locataire du lot n° 14, ainsi qu'il est précisé ci-dessus, étant rappelé que la parcelle reliant les deux bâtiments matérialisée en bleu foncé, sur les deux plans, servira uniquement à la Société CELES, et ne pourra plus être utilisée, soit comme passage soit comme aire de stationnement à qui que ce soit, vendeurs ou tiers, l'utilisation de cette parcelle étant réservée exclusivement à la Société CELES.

Ladite servitude n'a fait l'objet d'aucune inscription au livre foncier.

ARTICLE 2 : CONDITIONS GENERALES

Prise de possession et jouissance gratuite

L'EPF d'Alsace autorise la collectivité à prendre possession du bien objet des présentes **dès la fin du bail dérogatoire accordé à FIVES CELES et dès libération des lieux par l'entreprise.**

La mise à sa disposition est gratuite pendant la durée de la présente convention.

Autorisations diverses

La collectivité est autorisée sous son contrôle et sa responsabilité :

- **à faire usage du bien** directement ou par des tiers (occupation, mise à disposition dans le respect de l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme) ;
- **à procéder à toutes recherches et études** nécessaires à la réalisation de son projet d'aménagement définitif, notamment légales et réglementaires pouvant affecter la destination du bien (charges, servitudes, pollutions, protection par les Bâtiments de France, recherches archéologiques et géotechniques,...) ;
- **à déposer toute autorisation droit du sol** (déclaration préalable, permis de démolir, d'aménager ou de construire) et/ou à instruire toute procédure légale et réglementaire.

Obligations diverses

La collectivité s'engage :

- **à assurer à ses frais la mise en sécurité, le gardiennage et l'entretien** du bien.
- **à ne pas réaliser de travaux sur le bien** ; si des travaux s'avéraient nécessaires (rénovation, réhabilitation, démolition), une convention de mise à disposition du bien pour travaux pourrait alors conclue avec l'EPF d'Alsace,
- à, seulement en cas d'extrême urgence ou de péril imminent, **procéder aux mesures conservatoires indispensables en vue de faire cesser l'urgence et/ou le péril** (en pareil cas, la collectivité en avisera immédiatement l'EPF d'Alsace).

ARTICLE 3 : GESTION DU BIEN

La collectivité est autorisée à mettre à disposition le bien au profit d'un tiers, sous la forme d'une convention d'occupation précaire dont elle aura exclusivement la gestion. La collectivité aura la charge exclusive et sous sa seule responsabilité de faire signer tous documents associés (état des lieux, convention d'occupation précaire...). Dans ce cas, la collectivité encaissera directement les indemnités d'occupation éventuellement dues.

Il est expressément interdit à la collectivité de conclure des contrats ouvrant, pour l'occupant, à un quelconque droit de préemption. La collectivité n'est pas autorisée à conclure des baux sauf accord préalable et exprès de l'EPF d'Alsace.

L'EPF d'Alsace pourra, si la collectivité le souhaite, apporter son aide pour la rédaction d'une convention d'occupation précaire.

Ces attributions seront exercées par la collectivité dans les cadres légaux et réglementaires auxquels sont soumises les collectivités territoriales.

La collectivité s'engage au respect des obligations légales et réglementaires en matière de changement de destination du bien, d'accueil du public et lors de manifestations publiques dans les lieux mis à disposition (agrément de salles, commission de sécurité, présence d'extincteurs ou bornes incendie...) et en informera préalablement le propriétaire.

ARTICLE 4 : FRAIS

Les frais induits par l'ensemble de la gestion définie ci-dessus, seront entièrement pris en charge par la collectivité.

Les dépenses et recettes éventuelles de l'exercice en cours et des précédents, ou pouvant être mises légalement à la charge du propriétaire pendant la durée du portage, restent soumises à apurement entre la collectivité et l'EPF d'Alsace, par le biais du bilan annuel de gestion établi par ce dernier.

ARTICLE 5 : ASSURANCES

L'EPF d'Alsace souscrit pendant toute la durée de portage du bien une assurance en tant que propriétaire non occupant, limitée à la responsabilité civile si le bien est voué à la démolition ou à une garantie « dommages aux biens » si des travaux de réhabilitation sont prévus.

Pendant toute la durée de la présente convention, la collectivité veillera dans le cadre de la gestion du bien, notamment en tant que gardien et usager des lieux, à se garantir par contrat d'assurance au titre de l'ensemble des risques susceptibles de naître de son occupation, y compris contre les recours des voisins ou des tiers et sa propre responsabilité civile.

Elle veillera sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que les tiers autorisés par elle, soient garantis par contrat d'assurance, notamment au titre de l'usage du bien, y compris :

- à solliciter annuellement auprès des sous-occupants, une attestation d'assurance couvrant leur responsabilité civile et les risques « locatifs » ;
- les risques encourus par les personnes accueillies dans les lieux ;

et d'une manière générale contre tout risque pouvant résulter de la mise à disposition.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITÉS - GARANTIE DE LA COLLECTIVITE

Pendant toute la durée de la présente convention, la collectivité s'engage à prévenir immédiatement le propriétaire des dégradations, incidents ou accidents survenus du fait de l'usage autorisé.

La collectivité s'engage à informer préalablement le propriétaire de toute occupation par elle-même ou par un tiers, à titre gratuit ou onéreux.

ARTICLE 7 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

L'EPF d'Alsace rappelle à la collectivité qu'il existe des réglementations spécifiques en matière de :

- risques dus à l'amiante, notamment pour la protection des occupants, l'emploi et la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante, de recherche de tous matériaux contenant de l'amiante lors de l'exécution de travaux et à l'issue,
- risques inhérents à la présence de revêtements contenant du plomb, notamment dégradé, pour la protection des personnes occupantes et des professionnels en charge des travaux,

- habilitation des entreprises à effectuer les travaux relatifs à l'amiante et au plomb,
- protection de l'environnement, en ce qui concerne les informations à fournir sur les déchets générateurs de nuisance, leur récupération et leur élimination ou stockage.

Préalablement à l'acquisition du bien objet des présentes, le vendeur a fait établir un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition, n° 2065643 établi par l'APAVE, le 12 juin 2020.

Une copie de ce rapport est annexée à la présente convention (Annexe 3).

La collectivité déclare avoir eu connaissance des conclusions de ces diagnostics préalablement à ce jour.

Ces conclusions sont littéralement reportées ci-dessous pour mémoire :

Amiante	Reportez les conclusions dans cette case Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Plomb	Reportez les conclusions dans cette case Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Électricité	Reportez les conclusions dans cette case Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Gaz	Reportez les conclusions dans cette case Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Diagnostic de Performanc e Energétique	Reportez les conclusions dans cette case Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Etat des risques et pollutions	Reprendre ici les principales informations de l'ERP

La collectivité s'oblige à communiquer préalablement ces diagnostics et leurs conclusions à tous les occupants éventuels ainsi que le personnel municipal concerné et de manière générale, toute personne autorisée par elle à pénétrer dans ledit bien.

La collectivité déclare dispenser le propriétaire des obligations d'information résultant de l'application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, portant sur les **risques naturels** prévisibles et les **risques technologiques** auxquels la collectivité est exposée sur tout ou partie de son territoire, ces informations étant connues et disponibles en mairie. Le propriétaire déclare aux présentes, n'avoir perçu aucune indemnité en réparation d'un dommage résultant d'un état de catastrophe naturelle ou technologique pour le bien mis à disposition.

ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention :

- Prendra effet à compter du jour où FIVES CELES aura libéré le site,
- Prendra fin en même temps que la convention de portage foncier. Si la durée de la convention de portage foncier est prorogée, cette prorogation vaudra également prorogation pour la même de la présente convention.

Si l'EPF d'Alsace ne devient pas propriétaire pour quelque raison que ce soit, la présente convention n'aura aucun effet et sera sans objet.

ARTICLE 9 : RECAPITULATIF DES ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du CA de l'EPF d'Alsace en date des +++++,

Annexe 2 : Délibération du Conseil communautaire de la CCRG des +++++,

Annexe 3 : Rapports de diagnostics techniques

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires originaux, **le ++++++ 2022,**

M. Benoît GAUGLER

M. Marcello ROTOLO

Directeur de l'EPF d'Alsace

Président de la Communauté de Communes de la
Région de Guebwiller

Aire d'Activités du Florival

Vente Fives Celes

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20220929-CC220929-060400-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022



ANNEXE 14

