

**DEPARTEMENT DES
ARDENNES**

VILLE DE RETHEL

Délibération n° 61

**Date de convocation
6 septembre 2022**

Séance du 12 septembre 2022

**Extrait du Procès - Verbal
des délibérations du Conseil Municipal**

L'an deux mil vingt-deux, le douze septembre à 18 H 30,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est assemblé dans la Salle du
Conseil de la Mairie de Rethel sous la présidence de **Monsieur AFRIBO
Joseph, Maire**

PRESENTS :

Mmes, MM. AFRIBO Joseph-MASSON Sylvie-VANGIERDEGOM
Michel-STEIGNON Pierrette-DEMENGEOT Patrick-GRENIER
Christophe-TRUCHASSOU Georgette- DAPREMONT Jean-Charles-
THOMAS Marie José-LANGONNIER Joëlle-LARANGE Michèle-
RICHARD Francine-BALDO Pascal-CHEVALLOT BEROUX
Thierry- BINET Stéphane-DEVIE Rachel - MERCIER Michel-
DERIS Mathieu- DELAPLACE Matthieu-AVERLY Renaud-
VUARNESON Michel -BRUNIN Laurence -BOCAHUT Laurie

ABSENTS OU EXCUSES :

Mme MERIEUX Karine (pouvoir à Mme BOCAHUT Laurie)
M POLLET Frédéric (pouvoir à Mme STEIGNON Pierrette)
M ULPAT Éric (pouvoir à M VUARNESON Michel)
M. DUPONT Franck (pouvoir à Mme TRUCHASSOU Georgette)
Mme LÉCAILLE Brigitte (pouvoir à M. AFRIBO Joseph)
Mme PERARD Stéphanie

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. DERIS Mathieu

**OBJET : Réhabilitation de la friche SMURFIT KAPPA - Signature d'une
convention avec l'Etablissement Public Foncier du Grand Est**

Exposé : Le déménagement de l'entreprise SMURFIT KAPPA dans la zone de l'Etoile
laisse une friche industrielle de près de 27 000 m² à proximité immédiate du centre-ville. Le
foncier qui pourrait être libéré grâce au départ de l'entreprise représente une réelle opportunité
de développement pour la Ville de Rethel.

Initialement, la Ville souhaitait rester en retrait des négociations entre les porteurs de
projet et l'entreprise SMURFIT-KAPPA dans le cadre de la vente. La seule intervention de la
collectivité résidait alors dans l'accompagnement des porteurs de projet dans la définition d'un
programme qui puisse répondre tant aux intérêts de la Ville que des potentiels aménageurs.

Cependant, les négociations ne semblent pas porter leurs fruits sur la piste d'une vente
à un aménageur privé. Par conséquent et en vue de garder la maîtrise de ce qui pourra être
réalisé sur cette emprise, il est apparu opportun de solliciter les services de l'EPFGE
(Etablissement public foncier Grand Est) pour accompagner la Ville dans la définition d'un
éventuel projet.

Dans un premier temps, cet accompagnement porterait sur la réalisation d'une étude de
faisabilité, sur le calcul des coûts ainsi que sur la rédaction d'un programme.

Le coût de ce travail serait de 80 000 € TTC dont seuls 16 000 € TTC à la charge de la Ville de Rethel.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la convention proposée par l'Etablissement Public Foncier du Grand Est,

Considérant la réelle opportunité que représente la réhabilitation de la friche SMURFIT-KAPPA pour la Ville de Rethel,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Sur avis favorable de la commission des finances et de la commission des travaux,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

par 28 voix pour, 0 contre, 0 abstention

AUTORISE Monsieur le Maire à signer une convention avec l'Etablissement Public Foncier du Grand Est pour la réalisation d'études portant sur la réhabilitation de la friche SMURFIT-KAPPA,

DIT que les crédits seront inscrits au budget,

DONNE pouvoir à Monsieur le Maire pour faire le nécessaire en la circonstance et signer toutes pièces administratives et comptables,

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Certifiée exécutoire
Compte-tenu de la transmission
en sous-préfecture de Rethel, le 14 SEP. 2022
de la publication, le 14 SEP. 2022
Fait à Rethel, le 14 SEP. 2022

Le Maire
Joseph AFRIBO





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024
Convention pré-opérationnelle
RETHEL – Papeterie Smurfit-Kappa - Etude pré-opérationnelle
AR10P031400

ENTRE

La commune de Rethel, représentée par Monsieur Joseph AFRIBO, Maire, habilitée par une délibération du conseil municipal en date du, dénommée ci-après « la commune »,

D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°CA22/004 du Conseil d'Administration de l'Établissement en date du 02 mars 2022, approuvée le 14 mars 2022 par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

J.A



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024
Convention pré-opérationnelle
RETHEL – Papeterie Smurfit-Kappa - Etude pré-opérationnelle
AR10P031400

ENTRE

La commune de Rethel, représentée par Monsieur Joseph AFRIBO, Maire, habilitée par une délibération du conseil municipal en date du, dénommée ci-après « la commune »,

D'UNE PART,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°CA22/004 du Conseil d'Administration de l'Etablissement en date du 02 mars 2022, approuvée le 14 mars 2022 par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'E-A'.

Table des matières

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

J-A

PREAMBULE

Il est rappelé que l'EPFGE intervient :

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

À ce titre, les objectifs poursuivis par l'EPFGE et la commune de Rethel 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 Smurfit-Kappa situé au centre-ville de Rethel 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, de déconstruction, de gestion des pollutions, et le cas échéant d'intervention en clos et 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 :

- Programmation technique et financière

Les études préalables que fera réaliser l'EPFGE sur la base des intentions de projet de la commune permettront de déterminer les conditions de reconversion de ce secteur du centre-ville, et notamment de dresser une analyse des contraintes techniques du site afin de mesurer leur impact sur la réalisation des projets envisagés par la commune. Ces études porteront notamment sur la réalisation de diagnostics techniques, d'analyses urbaines et paysagères, des capacités d'insertion dans son environnement de centre urbain. L'étude d'aménagement consistera en la recherche de pistes programmatiques en cohérence avec les potentialités des bâtiments qui pourraient être conservés, des espaces libérés, et des besoins de la collectivité, en la proposition de scénarii d'aménagement, et en la définition des conditions techniques et financières de leur réalisation.

- 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 notamment : les servitudes, les prescriptions relatives au patrimoine, les zonages archéologiques ou de prévention des risques etc... qui impacteront le projet.

En amont, les services de l'Etat concernés par les thématiques inhérentes à ce site (DREAL, DDT, DRAC/ABF, INRAP, etc...) seront associés à cette opération. De surcroît, toute autre structure assurant la mise en œuvre du volet réglementaire sera également recherchée le cas échéant.

- 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.

E-A

LE PROJET

3 Présentation générale

- Commune : RETHEL
- Intercommunalité : Communauté de communes du Pays Rethelois
- Superficie : 18 ha
- Population : 7522 habitants (recensement année 2018)
- Densité : 405 habitants par km²
- Nombre de logements : 4275 logements (chiffre INSEE 2018), dont plus de 1000 logements sociaux, soit environ 49% de logements sociaux (données communales).

- SCOT : SCOT Sud Ardennes
- PLU : Approuvé le --/--/---, dernièrement révisé le 13/09/2020 et modifié le 29/06/2017.
- PLH : Plan Départemental de l'Habitat (2013).
- ICPE : Les installations de la société SMURFIT-KAPPA France exploitées sur la commune de Rethel relèvent de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous le régime de l'autorisation.
- L'usine est située à l'intérieur du périmètre de protection des « Monuments Historiques » de deux immeubles sis sur la commune : la Fontaine de l'ancien hôtel de la Trésorerie générale de Mézières et l'Eglise Saint-Nicolas.

4 Présentation du site

Le site, d'une surface 2,07 ha environ, est composé des bien(s) suivants : ateliers, halls de stockage de bobines, de transformation, de production, chaufferie, locaux de maintenance et quais d'expédition, et bâtiments de bureaux dont un datant de 1869 à l'architecture assez remarquable donnant sur la place Noiret-Chaigneau. La surface bâtie couverte est de 17 686 m². Les bâtiments sont constitués de briques et béton à ossature métallique, avec poteaux-fonte pour certains.

Le site est caractérisé par sa localisation en centre-ville et son insertion dans le tissu urbain.

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

Informations relatives au site :

- Propriétaire actuel : Société Smurfit-Kappa

Aucun zonage complémentaire n'est identifié à ce jour.

5 Présentation du projet

La commune souhaite définir un projet de requalification et de réaménagement de cet ensemble immobilier industriel compte tenu de sa localisation en plein cœur de ville par la réappropriation de cet espace pour la création de logements, d'équipements, de cellules commerciales ou de parc urbain tout en retravaillant les connexions avec les différents quartiers

CS-A

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 de l'étude 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 de l'étude menée, l'EPFGE pourra réaliser les études visant à compléter les données et les études d'aménagement existantes et proposer des solutions techniques compatibles avec la réalisation du projet envisagé par la commune.

Le montant prévisionnel de cette étude s'élève à 80 000 € 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 transmettra à l'EPFGE, sous format numérique, l'ensemble des documents (PLU(i), PLH le cas échéant, schémas de secteur, schémas d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées sur le secteur etc...) 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 deux exemplaires originaux

L'EPF de Grand Est


Alain TOUBOL
Le 20/06/2022

La Commune de Rethel


Joseph AFRIBO
Le 14/09/2022

