epfl Etablissement Public Foncier de Lorraine

CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 03 JUILLET 2019

Délibération N°CA19/ 068

BASSE-HAM – Base nautique
Transaction avec la SEBL Grand Est

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Lorraine,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel approuvé par délibération N° CA 15-015 du 23 juin 2015, notamment son article 16,

Vu le rapport du Directeur Général,

Vu le projet de transaction ci-annexé,

Sur proposition du Président,

- décide de faire usage de son droit d'évocation pour régler le dossier « SEBL – Basse Ham »,
- laisse le soin au Directeur Général de procéder, en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel,
- autorise le Directeur Général à signer avec SEBL Grand Est une transaction d'un montant de 395 000 €.

VU ET APPROUVE

Le 12 JUIN 2019

Le Préfet de Région,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales et Européennes

Blaise GOURTAY

Le Président du Conseil d'Administration,

Julien FREYBURGER

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LORRAINE, établissement public industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, crée par Décret n° 73-250 en date du 7 mars 1973, modifié par le Décret n° 2014-1733 du 29 décembre 2014, dont le siège social est à PONT-A-MOUSSON, rue Robert Blum, identifié sous le numéro SIREN 301 365 847
Représenté par Monsieur Alain TOUBOL dûment habilité en vertu d'une décision du Conseil d'Administration de l'EPFL en date du 3 juillet 2019.

D'une part,

ET :

SEBL GRAND EST, société anonyme à conseil d'administration au capital de 4 520 000 €, dont le siège social est à METZ (57 000), 48 place Mazelle, identifié sous le numéro SIREN 358 801 082 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ,
Représentée par Monsieur Jérôme BARRIER dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 12 septembre 2016.

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

L'EPFL a acquis le 28 décembre 2001 auprès de Madame Raymonde GRAINETIER veuve VIREVIALLE et de sa fille Sylvie VIREVIALLE un ensemble de parcelles section 29 sur la commune de BASSE-HAM, en rive de Moselle. L'acte de vente ne fait mention d'aucun risque environnemental particulier, ni ne mentionne la présence passée d'une ICPE.

Le secteur incluant ces parcelles a par la suite été identifié comme un enjeu de développement pour la Communauté d'Agglomération Portes de France THIONVILLE. Une convention cadre est en conséquence signée avec l'EPFL le 6 juin 2007 : en exécution de cette convention, l'EPFL est missionné pour acquérir la maîtrise foncière de ce secteur sur la commune de BASSE-HAM en vue de la réalisation d'une base de loisirs liée à la présence de l'eau (zone d'étangs issus de l'exploitation du sable).

Parmi les emprises à acquérir figure l'ancienne plateforme de la société SLR. Ce site SLR est immédiatement voisin des parcelles VIREVIALLE précédemment acquises.

A noter ici que l'ancienne plateforme SLR est identifiée sur la base de données BASOL de la manière suivante : « La Société Lorraine de Revalorisation (SLR) a développé son activité de traitement de résidus ferreux sur ce site à Basse-Ham. Chantier en plaine alluviale, en rive droite de la Moselle, où pendant plus de 30 ans, ont été stockés mâchefers, laitiers, oxydes, alumine, dolomie, boues de traitement de surface et crasses d'aciérie ».

PROJET

L'EPFL acquiert la maîtrise du secteur (site SLR et autres parcelles voisines) par voie d'expropriation (ordonnance du 21 mai 2013 et ordonnance rectificative du 15 juillet 2013), en complément des acquisitions amiables qui ont pu être réalisées précédemment.

La communauté d'Agglomération Portes de France THIONVILLE décide en date du 1er Octobre 2009 de la création d'une ZAC à vocation d'activités de loisirs et d'habitat sur ce site (ZAC de la Base de Loisirs Nautiques de Basse-Ham) et en attribue l'aménagement par voie de concession à SEBL Grand Est.

C'est en cette qualité d'aménageur de la ZAC que SEBL Grand Est est substituée à la Communauté d'Agglomération Portes de France THIONVILLE lors de la cession des propriétés acquises par l'EPFL en exécution de la convention foncière.

Un acte de vente est dressé le 20 juin 2017 entre l'EPFL vendeur et SEBL Grand Est acquéreur portant sur les parcelles cadastrées Section 27 n° 364/40, 365/40, 368/9, 371/10, 372/10 et Section 29 400/45 et 402/45 pour une superficie de 20ha 40a et 48 ca et un prix de vente de 624.915,88 €. Cet acte est assorti de nombreuses annexes environnementales à raison de la nature de l'activité anciennement exploitée par la société SLR, relevant de la police des installations classées.

Il convient de préciser ici que les parcelles vendues à SEBL Grand Est comportent celles qui autrefois étaient le siège de la société SLR mais également celles acquises auprès de Mesdames VIREVIALLE.

SEBL Grand Est a entrepris d'aménager cette ZAC conformément à ses missions de concessionnaire et d'engager les travaux correspondants. Fin février 2018, SEBL Grand Est signale à l'EPFL la découverte de pollution dans le sol de la zone dédiée à de l'habitat, pollution qui renchérit le coût de l'opération d'aménagement.

Sur la base de renseignements pris auprès de la DREAL, l'aménageur fait état de l'existence d'une ICPE non signalée dans l'acte de cession du 20 juin 2017, à savoir la société GRAINETIER laquelle aurait cessé son activité en 1991.

SEBL Grand Est ni l'EPFL ne disposant d'information au sujet de cette société GRAINETIER et de l'étendue de son activité, l'EPFL a fait réaliser une étude historique et documentaire sur ce site.

La société SEMACO Environnement missionnée par l'EPFL a remis son rapport le 13 mars 2018 : il en ressort que les parcelles concernées ont effectivement été par le passé exploitées en qualité de sablière (années 60), pour ensuite avoir progressivement été comblées puis enherbées et aménagées à vocation de loisirs.

Il est précisé dans cette étude historique que le site n'est pas référencé dans la base de données BASOL mais est bien identifié dans la base de données BASIAS : il y est indiqué que le site a été le siège de la sablière GRAINETIER (activités de criblage-tamisage, de garage-atelier et de stockage de liquides inflammables concernées par la législation des installations classées) autorisées par arrêté préfectoral du 6 novembre 1972.

La cessation d'activité du site est actée par l'arrêté préfectoral du 11 août 1992 sur la base d'un rapport de l'inspection des installations classées faisant état d'une remise en état régulière du site.

Il ressort ainsi des différents rapports environnementaux que la pollution pointée par la SEBL est localisée sur les anciennes parcelles VIREVIALLE, siège de la sablière GRAINETIER et non sur le site SLR.

PROJET

SEBL Grand Est a établi un chiffrage des différents postes de préjudices subis et du coût de remise en état du site occupé anciennement par l'ICPE GRAINETIER en vue de l'affecter à un nouvel usage.

Ces postes s'élèvent à la somme totale de 1.003.200 € TTC se décomposant de la manière suivante :

- Volet géotechnique :
  - Etude G2 AVP 2014 (réalisé) : 7.200 €
  - Carto du sous-sol des 11 parcelles restantes (réalisé) : 7.200 €
  - Abaissement de prix par la collectivité : 267.000 €

- Volet pollution :
  - Prélèvement pour étude pollution (réalisé) : 2.900 €
  - Etude pollution (réalisé) : 13.200 €
  - Etude complémentaire pollution (réalisé) : 7.200 €
  - Accompagnement juridique (réalisé) : 11.000 €
  - Travaux de substitution de 30 cm sur toutes les emprises : 222.000 €
  - Géomètre (repose des bornes) : 3.800 €
  - Analyse physico-chimique des sols par lot (réalisé) : 11.000 €
  - Contrôle de la qualité des sols en sols : 26.100 €
  - Accompagnement des acquéreurs par BET LNE : 108.000 €
  - Evacuation des matériaux lors de la réalisation des fondations par les acquéreurs : 228.000 €
- Divers :
  - Frais financiers : 88.600 €

SEBL Grand Est a estimé que l'EPFL devait contribuer à ces préjudices~~,~~ ~~après~~ avoir manqué à ses obligations, notamment au titre de l'article L 514-20 du code de l'Environnement et de la garantie des vices cachés prévue à l'article 1641 du code civil. L'EPFL pour sa part a admis pouvoir participer aux surcoûts générés par l'absence d'information quant au passé industriel des parcelles GRAINETIER mais non sur la totalité du coût d'aménagement des parcelles.

C'est pourquoi, L'EPFL et SEBL Grand Est ont choisi de conclure un accord transactionnel, compte-tenu de la qualité de leurs relations et de l'intérêt général qui s'attache à maintenir une collaboration apaisée.

En conséquence, sur la base du chiffrage des différents postes de préjudices présentés par SEBL Grand Est, l'EPFL et SEBL Grand Est se sont mis d'accord sur la prise en charge par l'EPFL de 75% des seuls surcoûts liés à la remise en état du site et aux mesures d'adaptation des dispositions constructives liées à la pollution du sol. Ces surcoûts représentent pour SEBL Grand Est un montant total de 527 666,67 euros HT, selon tableau ci-dessous.

Dans ce cadre, les échanges ont permis d'aboutir à une prise en charge par l'EPFL d'un montant s'élevant à 395 000 euros, montant non soumis à la TVA.

PROJET

Poste	Coût TTC inhérent à l'opération supporté par SEBL	Coût HT inhérent à l'opération supporté par SEBL	Surcoût HT de l'opération supporté par SEBL
Etude G2 AVP 2014	7 200,00 €	6 000,00 €	-
Carto sous-sol des 11 parcelles existantes	7 200,00 €	6 000,00 €	-
Abaissement prix par la CL	267 000,00 €	222 500,00 €	-
Prélèvement pour étude pollution	2 900,00 €	2 416,67 €	2 416,67 €
Etude pollution	13 200,00 €	11 000,00 €	11 000,00 €
Etude complémentaire pollution	7 200,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €
Accompagnement juridique	11 000,00 €	9 166,67 €	9 166,67 €
Travaux de substitution 30 cm	222 000,00 €	185 000,00 €	185 000,00 €
Géomètre (repose bornes)	3 800,00 €	3 166,67 €	3 166,67 €
Analyse physico-chimique des sols par lot	11 000,00 €	9 166,67 €	9 166,67 €
Contrôle de la qualité des sols en place	26 100,00 €	21 750,00 €	21 750,00 €
Accompagnement des acquéreurs par BET	108 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €
Evacuation des matériaux excavés	228 000,00 €	190 000,00 €	190 000,00 €
Frais financiers	88 600,00 €	88 600,00 €	-
TOTAL	1 003 200,00 €	850 766,67 €	527 666,67 €

IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

L'EPFL s'engage à verser à SEBL Grand Est la somme de 395.000 euros, au titre des différents postes de préjudices subis et du coût de remise en état du site occupé anciennement par l'ICPE GRAINETIER.

Ce montant n'est pas soumis à TVA.

L'EPFL n'aura pas à répondre des choix techniques opérés par SEBL Grand Est pour pallier ces difficultés, ni des modalités d'exécution desdits travaux.

Le surplus du coût de ces travaux sera pris en charge par SEBL Grand Est.

ARTICLE 2 : MODALITES DE PAIEMENT

L'EPFL versera la somme de 395 000 euros à SEBL Grand Est par virement sur son compte bancaire dans les 30 jours de la signature des présentes la signature devant intervenir dans le mois de l'autorisation donnée par le Conseil d'Administration de l'EPFL.

PROJET

ARTICLE 3 : RENONCEMENT A RECOURS

En contrepartie de la signature du présent accord, SEBL Grand Est et l'EPFL s'estiment intégralement remplies de leurs droits l'un envers l'autre et les parties renoncent irrévocablement, pour quelque cause que ce soit, à intenter l'un envers l'autre ensemble ou séparément une réclamation ou recours amiable ou contentieuse aux titres des désordres et du potentiel défaut d'information faisant l'objet du présent protocole et exposé en préambule.

ARTICLE 4:CONSENTEMENTS DES PARTIES

Les parties déclarent que le présent protocole reflète exactement le résultat des discussions préalables entre elles.

Elles déclarent avoir disposé du temps et des conseils nécessaires pour l'étude et la signature du présent protocole d'accord, dont elles reconnaissent avoir apprécié la nature et la portée.

Elles reconnaissant que leurs concessions réciproques sont réelles, chiffrables et appréciables.

Elles s'engagent à l'exécuter de bonne foi conformément aux dispositions des articles 1103 et 1231-1 du Code Civil.

ARTICLE5 : FRAIS ET HONORAIRES

Chaque partie conservera à sa charge exclusive tous frais et honoraires, quels qu'ils soient, exposés en vue ou à l'occasion de la conclusion du présent protocole d'accord.

ARTICLE 6 : ETENDUE DE L'ACCORD

Les présentes et les annexes jointes constituent un tout indissociable et l'intégralité de l'ensemble contractuel existant entre les parties, de sorte qu'aucune pièce de cet ensemble ne saurait être écartée sous peine de menacer la validité de leur consentement.

ARTICLE 7 : TRANSACTION

Le protocole d'accord vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Cette transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet (article 2052 du code civil).

Fait en 2 exemplaires originaux, pour remise d'un original à chacune des parties .

* * *

PROJET

Pour l'EPFL

Le Directeur général,
Alain TOUBOL

Fait à , le

Pour SEBL Grand Est

Le Directeur général,
Jérôme BARRIER

Pièces annexées au présent accord :

1- Rapport SEMACO Environnement du 13 mars 2018
2- Justificatifs SEBL Grand Est

PROJET