



Etablissement Public Foncier  
de Grand Est

## DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFGE

N° « 2022 - 35 »

### EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

« 18 rue d'Alsace à FLORANGE »

Et cadastré :

Section 14 n°625 d'une contenance de 07a 49ca

Section 14 n°626 d'une contenance de 08a 32ca

Le Directeur Général de l'EPFGE,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 et suivants, L321-1 et suivants, R321-1 et suivants, L213-3 et L300-1,
- Vu le décret n°73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) modifié en dernier lieu par le décret n°2020-1275 du 19 octobre 2020,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFGE en date du 6 octobre 2021, approuvée le 18 octobre 2021 par la Préfète de la Région Grand Est, chargeant le Directeur Général de l'EPFGE, d'exercer au nom de l'Etablissement le droit de préemption urbain dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner émise par Maître Agnès DIDRY, Notaire associée à SAINT-CYR-SUR-MORIN, reçue en Mairie de Florange le 22 décembre 2021 concernant la cession de l'ensemble industriel cadastré section 14 n°625 et 626 sis 18 rue d'Alsace à FLORANGE (57190) comprenant un bâtiment à usage industriel avec deux cellules et locaux annexes et des emplacements de stationnement extérieurs d'une contenance totale de 1 581 m<sup>2</sup> au prix de 170 000 € à l'état libre de toute occupation hormis une partie du bâtiment occupé par la société TSM sans bail signé, propriété de la Société anonyme DEFI INVEST SA dont l'adresse est 52 rue Principale à SCHUTTRANGE (L-5367 Luxembourg) et dont le représentant est Monsieur LIBERAL Arnaud,

**PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR**

- Vu la délibération du Conseil municipal du 2 avril 2013 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Florange,
- Vu la délibération du Conseil municipal du 11 juin 2020 par laquelle le Conseil Municipal a délégué le droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune au Maire pour exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L211-2 ou au premier alinéa de l'article L213-3 de ce même code sans fixation de limite,
- Vu la décision du Maire n°3/22 en date du 25 janvier 2022 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFGE sur cet ensemble industriel en vue de l'acquisition du bien sus-désigné,
- Vu l'étude de recensement des potentiels fonciers sur ce territoire réalisée par l'EPFGE en 2009 à la demande de la communauté d'agglomération du Val de Fensch,
- Vu l'étude de diagnostic et d'aménagement de la friche RFF le long de la voie ferrée et l'étude de requalification de la zone d'activités du Breuil et du site RFF effectuée sur le site en question par l'EPFGE à la demande de la communauté d'agglomération du Val de Fensch en date du 4 septembre 2012,
- Vu la convention de projet « FLORANGE – ZI du Breuil – Requalification » signée par la communauté d'agglomération du Val de Fensch, la commune de Florange et l'EPFGE en date du 10 janvier 2022, dans laquelle il est défini les engagements et obligations de chacun, notamment pour l'EPFGE, de mener les acquisitions foncières par voie amiable ou par exercice du droit de préemption pour permettre à la commune de Florange de réaliser ou faire réaliser la requalification de la zone industrielle du Breuil,
- Vu la lettre envoyée le 14 février 2022 par l'EPFGE sollicitant le propriétaire en lui demandant la possibilité de visiter l'ensemble industriel objet de la DIA et la communication du dossier mentionné à l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment le dossier de diagnostic technique immobilier, l'indication de la superficie des locaux et les extraits de l'avant-contrat de vente, adressée en recommandé dont réception a été accusée le 15 février 2022 par le notaire mandataire du propriétaire et le 22 février 2022 par le propriétaire,
- Vu l'acceptation de la visite par mail du propriétaire le 2 mars 2022 et la visite qui s'est tenue le 8 mars 2022,
- Vu la transmission des pièces complémentaires à l'EPFGE par Maître Agnès DIDRY reçu le 10 mars 2022,
- Vu l'avis de France Domaine n°2022-57221V10636 en date du 9 mars 2022,



## **CONSIDERANT QUE :**

- Courant 2009, à la demande de la Communauté d'agglomération du Val de Fensch, l'EPFGE a fait réaliser une étude de recensement des potentiels fonciers sur ce territoire afin de diagnostiquer les périmètres à enjeux d'intérêt intercommunal ; cette étude a déjà référencé la zone industrielle du Breuil comme un site à réhabiliter ;
- La Communauté d'agglomération du Val de Fensch, dont la commune de Florange est membre, a pour projet l'aménagement des friches ferroviaires qui jouxtent le bien objet de la présente décision ;
- L'étude de diagnostic et d'aménagement de la friche RFF le long de la voie ferrée et l'étude de requalification de la zone d'activités du Breuil et du site RFF réalisée en 2012 par l'EPFGE a permis une meilleure connaissance des activités présentes sur site et des pollutions associées sur la zone. Cette étude décrit notamment les parcelles de cette DIA comme faisant partie de la zone contenant des « grosses industries » et donc avec de fortes probabilités de contaminations des sols (HAP, hydrocarbures, métaux, ...), de contaminations des eaux et de présence de gaz dans les sols.
- Les différentes possibilités d'aménagement sont également étudiées à cette occasion ; pour les biens cités dans cette DIA, l'usage envisagé pour cette parcelle doit être forcément « non sensible » car il peut y avoir risque d'inhalation de gaz, d'ingestion de poussières et donc un traitement des sources de pollutions à prévoir avant aménagement ;
- La commune de Florange projette le réaménagement de la zone industrielle du Breuil où est situé le bien et c'est pour cette raison qu'une convention de projet a été signée avec l'EPFGE depuis le 10 janvier 2022,
- De plus, l'intervention de la commune de Florange et de la communauté d'agglomération du Val de Fensch sur cette zone industrielle est déjà visible sur site car les deux sont déjà propriétaires de plusieurs bâtis/parcelles présents dans cette zone : la commune de Florange est déjà propriétaire d'un peu plus de 4ha au sein de la zone industrielle du Breuil,
- L'ensemble industriel sis 18 rue d'Alsace à Florange est situé dans le périmètre de la zone industrielle du Breuil,

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

D'exercer le droit de préemption sur l'ensemble industriel sis 18 rue d'Alsace à FLORANGE (57190) cadastré section 14 n°625 et 626 comprenant un bâtiment à usage industriel avec deux cellules et locaux annexes et des emplacements de stationnement extérieurs d'une contenance totale de 1 581 m<sup>2</sup> au prix de 170 000 € à l'état libre de toute occupation hormis une partie du bâtiment occupé par la société TSM sans bail signé, propriété de la Société anonyme DEFI INVEST SA dont l'adresse est 52 rue Principale à SCHUTTRANGE (L-5367 Luxembourg) et dont le représentant est Monsieur LIBERAL Arnaud.

**Article 2 :**

La présente décision sera transmise ce jour à Madame la Préfète de la Région Grand-Est.

**Article 3 :**

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Agnès DIDRY, Notaire associée, située à SAINT-CYR-SUR-MORIN, en qualité de mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner,
- La société anonyme DEFI INVEST SA dont l'adresse est 52 rue Principale à SCHUTTRANGE (L-5367 Luxembourg), représentée par son Gérant, Monsieur LIBERAL Arnaud
- Monsieur Christophe ALBANESE dont l'adresse est 20 boucle des Pompiers à NEUFCHÉF (57700) en qualité d'acquéreur évincé.

Fait à PONT A MOUSSON,  
Le

**29 MARS 2022**

Le Directeur Général,

Alain TOUBOI

