

environnementales fortes se sont ajoutées. En effet, la présence de nombreuses espèces protégées implantées dans les bâtiments dégradés a rendu ces espaces non valorisables.

Dans ce projet initial, le reste à charge pour la collectivité était de l'ordre de 1 200 000 € pour mettre le site en situation d'utilisation. Ce chiffrage n'incluait pas la construction des bâtiments et la prise en compte des contraintes environnementales.

Au regard des éléments ci-dessous, le projet de réhabilitation des friches militaires de Crépey a été abandonné par la communauté de communes.

LE SITE DE BAGNEUX, UNE NOUVELLE OPPORTUNITÉ

Monsieur le vice-président expose au conseil qu'un ensemble immobilier agricole dit « la ferme RISSER » est à vendre. Ces terrains présentent une opportunité pour la communauté de communes afin de faire aboutir le projet de création d'une plate-forme de compostage de centralisation sur le territoire.

Le site répond aux besoins de centralisation des déchets verts (compost, plaquette, paillage,) et des emballages ménagers (quai de transfert), pour leurs valorisations et permettrait un aménagement pouvant accueillir les installations suivantes :

Concernant les déchets verts :

- Zone de stockage des déchets vert
- Zone pour broyage et criblage des déchets verts
- Zone pour compostage des déchets verts
- Bassin de rétention des eaux
- Zone pour stockage du compost

Concernant les déchets ménagers :

- Base de vie (vestiaire-sanitaires-douche) pour les équipes de collecte de déchets
- Stockage des BEOM (et autre matériel qui sera utilisé : camion ampliroll, chargeuse, broyeur, éventuel cribleur, divers fluide)
- Une aire de lavage
- Quai de transfert sac de tri (en remplacement de celui de Colombey qui a brûlé et n'était pas aux normes), dans une des deux hangars semi ouvert, avec filets.
- Stockage d'un véhicule permettant de tasser les bennes en déchèterie (et limiter les rotations de bennes)
- Zone couverte pour stockage et mise en balle des cartons de déchetterie
- Un pont bascule

Le site pourrait également développer d'autres usages tels que :

- La mise en location d'une partie des bâtiments pour stockage/séchage de matière à base de bois, comme des plaquettes
- La production d'énergie solaire photovoltaïque sur toiture pour de l'autoconsommation

La Communauté de Communes envisage d'acquérir cet ensemble immobilier agricole « la Ferme Risser ».

Il se décompose de la manière suivante :

- **un terrain en parcelle ZP 104 de 15 595 m² avec 3 bâtiments** d'une superficie totale de 3 280 m², se répartissant ainsi :
 - le bâtiment principal : **2 130 m²**.
 - hangar 1 : **600 m²**.
 - hangar 2 : **550 m²**.
- **un terrain agricole en parcelle ZP 105 de 16 663 m²**, jouxtant la parcelle ci-dessus.

Le service des domaines a été sollicité pour établir une évaluation de la valeur de cet ensemble. L'estimation est établie comme suit :



- La valeur vénale du bâtiment principal est arbitrée à : 245 000 €.
 - La valeur vénale des deux hangars est arbitrée à : 115 000 €.
 - La valeur vénale des terres agricoles est arbitrée à : 15 000 €.
 - La valeur vénale globale du bien est arbitrée à : **375 000 €.**
- La valeur totale estimée est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation d'environ 10 %, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à : **412 500 €.**

Avec l'appui des services techniques de la Communauté de Communes, un rapport a été réalisé en date du 03/07/2025, pour estimer une enveloppe prévisionnelle de travaux pour la réhabilitation des bâtiments.

Le montant des travaux à prévoir s'élèverait à 250 800 € HT, se répartissant ainsi :

- ✓ travaux de rénovation intérieure pour l'aménagement d'un espace de vie : 157 900 € HT.
- ✓ travaux de réfection de la charpente métallique : 50 000 € HT.
- ✓ remplacement des portes sectionnelles : 30 000 € HT.
- ✓ réseau électrique : 12 900 € HT

Ces éléments chiffrés ont permis aux représentants de la communauté de communes de se rapprocher des propriétaires afin d'engager des négociations sur le prix de vente de cet ensemble. A la suite de ces discussions, le prix d'acquisition pour la communauté de communes s'élèverait à **415 000 € HT.**

Dans l'attente de la signature de l'acte authentique définitif, la communauté de communes envisage la location du site dont les modalités restent à définir avec les propriétaires,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), notamment l'article L 1111-1 qui permet aux collectivités d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier,

Considérant la situation stratégique pour la communauté de communes de la ferme RISSER,

Vu le projet d'aménagement d'une plate-forme de compostage et de centralisation des déchets sur le territoire présenté ci-dessus,

Considérant les études d'opportunités et de coûts réalisés, tant sur le site des friches de Crépey que sur le site de BAGNEUX,

Considérant le potentiel offert par le site de Bagneux, notamment par les espaces bâtis et non bâtis,

Vu l'estimation du bien réalisée par le service des domaines en date du 18/07/2025,

Vu l'estimation des travaux à réaliser pour aménager le site par le service ingénierie de la communauté de communes,



Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité (6 contres ; 4 abstentions)

APPROUVE l'acquisition des **parcelles ZP 104 et ZP 105** située sur la Commune de Bagneux au prix de **415 000 € Hors Taxe**. La TVA est non applicable au titre de l'article 261 du Code général des impôts.

AUTORISE monsieur le président à signer un bail de location dans l'attente de la signature de l'acte définitif de vente,

CHARGE l'étude notariale SAS PERSON BODART PETIPAS MAAS BON NOTAIRES située 25 rue Drouas à Toul (54200) de l'établissement de l'acte authentique. Les frais de notaires étant à la charge de l'acquéreur.

Le secrétaire de séance
Denis THOMASSIN

Le Président,
Philippe PARMENTIER

