PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

EN DATE DU 25 JANVIER 2017

185ème REUNION

L'an deux mille dix-sept, le 25 janvier à 14 H 30, le bureau de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine s'est réuni à Pont-à-Mousson, dans les locaux de l'Etablissement.

Membres présents

MM. CORZANI et HARMAND	Représentant du conseil départemental 54
M. PERRIN	Représentant du conseil départemental 55
Mme ZIROVNIK et M. FREYBURGER	Représentants du conseil départemental 57
M. LECLERC	Représentant du conseil départemental 88
M. CANDAT	Représentant du Grand Nancy

Membre titulaire excusé

M. GARAU	Représentant de l'Etat désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales

Autres participants à la réunion

Mme GIMMILLARO (suppléante de M. LECLERC)	Représentante du conseil départemental 88
Mme WALTNER	Préfecture de Région Grand Est
M. MATZ	Préfecture des Vosges
M. LAHEURTE	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
M. RICHTER	Direction Régionale des Finances Publiques
M. THORNER	Direction Départementale des Territoires 54
M. RAYMOND	Contrôleur budgétaire
M. TOUBOL	Directeur Général de l'EPFL
MM. COMBE et PROTH	EPFL

M. FREYBURGER ouvre la première séance de l'année 2017 en présentant à tous ses meilleurs vœux. Il présente l'ordre du jour.

1- APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU BUREAU DU 12 OCTOBRE 2016

M. FREYBURGER rappelle que le projet de procès-verbal de la réunion du 12 octobre 2016 a été transmis à tous les administrateurs. Aucune demande de modification n'étant formulée, il est mis aux voix et ratifié à l'unanimité.

2- LES CHIFFRES DU BUREAU DU 25 JANVIER 2017

M. FREYBURGER passe la parole à M. TOUBOL.

Préalablement à la présentation des chiffres du bureau du 25 janvier 2017, M. TOUBOL précise que dans le dossier de séance mis à la disposition de tous les participants, figurent le diaporama de la séance, un tableau récapitulatif des opérations, une mise à jour de la délibération conclusive des opérations en reconversion ainsi que le mode d'emploi d'utilisation du portail public Wifi pour les personnes qui souhaitent se connecter.

M. TOUBOL souligne que le présent bureau est relativement significatif en termes de montants avec :

- 12 625 000 € d'engagements nouveaux au titre de l'action foncière
- et une programmation en reconversion de 4 295 000 €.

M. TOUBOL souligne également qu'une partie des conventions foncières porte sur des sites en reconversion. Les actions foncières nouvelles concernent environ 4,2 M€, le reste porte sur des reconventionnements (trois). Les nouvelles conventions qui seront proposées sont au nombre de 24 ; 13 avenants sont aussi proposés. Les acquisitions envisagées devraient contribuer à la création de 554 logements dont 436 logements non sociaux et 118 logements sociaux. L'ensemble des interventions porte sur environ 138 hectares.

En ce qui concerne les conventions centre-bourgs, M. TOUBOL indique qu'une convention d'étude est proposée à Ligny-en-Barrois et trois conventions opérationnelles en foncier sur Saint-Mihiel, Stenay et Ars-sur-Moselle. Six nouvelles conventions foncières sont proposées en foncier cadre ainsi que deux reconventionnements, l'ensemble portant sur un peu plus de 10 M€ d'engagements financiers nouveaux. En foncier diffus, deux nouvelles conventions et un reconventionnement sont proposés. En foncier divers, une convention sur le secteur Longwy – Rue Neuve est proposée dans le cadre de la convention-cadre territoriale avec la communauté d'agglomération de Longwy. Les engagements financiers nouveaux représentent 4 225 000 € et les reconventionnements, 8,4 M€.

Sur le site « Longwy – Rue Neuve », simultanément à la convention foncière (supportée par le boni de ZAC), il est proposé de convenir d'une convention de travaux d'un montant de 600 000 € sur le secteur dit « Longosanit » au titre du volet « friches industrielles » de la politique des friches et des sites et sols pollués. L'ensemble représente 1 830 000 € pris en charge en intégralité par l'EPFL.

Sur le volet reconversion, M. TOUBOL souligne que cette première programmation de l'année est relativement important puisqu'elle porte sur environ 4,3 M€ dont 4 126 000 € supportés par l'établissement et 169 000 € par ses partenaires. Ce montant s'inscrit dans la continuité de l'action engagée depuis le début du nouveau PPI. Il rappelle que le bureau a accepté la programmation l'an dernier d'un peu plus de 23 M€. Le niveau d'activité de la reconversion est en forte hausse ; lors du prochain conseil d'administration il sera fait état de cette évolution dans le rapport d'activité 2016. En termes de politique de traitement des friches et des sites et sols pollués, 11 conventions seront proposées ainsi qu'une convention de travaux avec l'EPA Alzette-Belval.

3- CENTRES-BOURGS

M. TOUBOL rappelle que, suite au dernier conseil d'administration, le principe de pouvoir engager des premières actions foncières alors même que l'ensemble du schéma d'étude n'est pas déterminé a été évoqué. Dans cet esprit, trois conventions foncières sont proposées : sur Saint-Mihiel, Stenay et Ars-sur-Moselle.

M. TOUBOL explique que l'EPFL est confronté à deux manières de réfléchir.

- Une logique assez linéaire peut s'appliquer. Son point de départ repose sur un certain nombre d'études à la suite desquelles sont établis un diagnostic, des scénarios et des programmes d'action. Des opérateurs sont ensuite recherchés pour mettre en œuvre ces programmes. Ce mécanisme est relativement standard dans la programmation.
- Or, il semble intéressant d'avoir une réflexion un peu plus en « aller-retour » entre les opérations, la réflexion, la concrétisation et la mise en œuvre progressive d'un programme d'action. M. TOUBOL assure qu'il est nécessaire de se donner une ligne directrice avec comme point de départ une réflexion sur la construction progressive d'un programme d'actions. Ainsi, l'EPFL pourrait être amené à travailler sur la faisabilité de premières opérations en mobilisant des opérateurs. Il insiste sur l'idée que même si la réflexion de fond est essentielle, tester sur quelques opérations la réflexion pour enrichir une construction et un programme d'actions sur des cas concrets pouvait présenter un intérêt et ce, avant même que l'ensemble du programme soit finalisé.

M. TOUBOL indique que les trois conventions qui sont proposées émanent de cette dernière approche et portent sur des îlots qui se trouvent au cœur de la réflexion centre-bourg. A **Saint-Mihiel,** une enveloppe d'acquisitions foncières potentielles est proposée pour **l'îlot Rue des Carmes côté Est**. Son montant de 200 000 € pourrait permettre d'acquérir trois à quatre biens. De la même manière, à **Stenay,** l'achat de **quelques îlots prioritaires** pourrait être envisagé et permettrait là aussi d'ancrer dans la réalité une réflexion qui s'engage. Le montant de l'enveloppe prévisionnelle est de 150 000 €. Une ou deux acquisitions sont envisagées. Sur **Ars-sur-Moselle,** une réflexion s'engage sur l'acquisition de biens stratégiques qui pourraient venir sur le marché. Le montant de l'enveloppe prévisionnelle est de 200 000 € pour deux à trois acquisitions.

M. TOUBOL indique qu'à **Ligny-en-Barrois, une étude de revitalisation du centre-bourg** est proposée avec la commune. Il rappelle que l'EPFL a déjà engagé des réflexions ponctuelles sur cette commune, notamment sur le moulin Essilor. La commune perd progressivement des habitants et connaît des difficultés en termes de vacance. Il explique qu'il s'agit de lancer une réflexion générale pour essayer de comprendre les mécanismes à l'œuvre et d'identifier les actions qui permettraient de stabiliser, voire progressivement d'améliorer, la situation.

M. LAHEURTE souligne que la candidature de Ligny-en-Barrois avait été proposée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Il en déduit que la commune a d'ores et déjà établi un projet quant aux moyens de revitaliser son centre-bourg.

M. PERRIN souhaite confirmer les propos de M. TOUBOL sur l'intérêt d'agir avant même que les démarches de réflexion préalable ne soient terminées. Il lui semble important que l'on puisse s'engager sur des opportunités d'acquisition ou de manière stratégique avant même que l'ensemble des démarches soit finalisé.

M. CORZANI est du même avis. Il est satisfait de constater que les orientations qui avaient été adoptées au sein du bureau soient mises en œuvre. Il ajoute qu'il eut été regrettable d'initier un dispositif qui a vocation à intervenir relativement urgemment sur des centres-bourgs en souffrance, et de les laisser en souffrance en raison d'étude en cours.

M. FREYBURGER souligne que cela démontre les capacités de l'EPFL à mettre à disposition des collectivités de véritables outils opérationnels pour répondre aux opportunités. Il souligne que les communes concernées ont des profils très différents et que la politique des centres-bourgs concerne des villes qui parfois dépassent les 15 000 habitants telles que Lunéville et Forbach.

Les délibérations B17/01, 02, 03 et 04 sont adoptées à l'unanimité des votants. M. PERRIN ne prend pas part au vote en ce qui concerne l'opération relative à Stenay.

4- <u>CONVENTION-CADRE TERRITORIALE CAL</u>

M. TOUBOL indique que l'EPFL est engagé sur la convention-cadre territoriale avec la communauté d'agglomération de Longwy depuis plusieurs années et notamment sur le secteur de la Rue Neuve à Longwy. Il rappelle que les premières acquisitions avaient été engagées vers 2010-2012 puis mises en sommeil lors du changement de municipalité. Le projet est aujourd'hui réactivé. Il précise que le site est localisé dans une partie urbanisée de Longwy et que sur cette grande emprise, l'EPFL est d'ores et déjà propriétaire d'une partie significative. La commune est également propriétaire d'une partie du site. L'acquisition d'une halle au sud de la parcelle est en cours. Sur l'enveloppe foncière, l'objectif est d'achever la maîtrise de l'îlot à travers notamment l'acquisition de garages.

M. TOUBOL explique que l'enveloppe de la convention foncière de 1,23 M€ couvre :

- pour partie le reconventionnement de l'emprise déjà acquise de 6 100 m^2 par l'EPFL, les bâtiments Longosanit, qui sont à déconstruire
- tandis que le solde correspond à des dépenses nouvelles dont une partie très importante, environ 350 000 €, correspond à la halle précédemment citée. Des accords ont déjà été passés ; son acquisition doit être effectuée très prochainement. Le reste de l'enveloppe doit permettre d'acquérir les garages. Il a été convenu avec la Ville de Longwy que si cette opération ne devait pas aboutir à l'amiable, l'établissement ne ferait pas l'acquisition des garages.

Parallèlement à la convention foncière, toujours dans le cadre de la convention-cadre territoriale, M. TOUBOL propose que l'EPFL engage une opération de désamiantage et de déconstruction des bâtiments Longosanit. Les bâtiments ont été construits sur un ancien site sidérurgique. L'EPFL

ignore donc encore de quoi sont faits les sols. Aussi, il est proposé que l'EPFL prenne en charge au titre de la politique des friches industrielles intégralement les travaux estimés à 600 000 €.

Les délibérations B17/05 et B17/06 sont adoptées à l'unanimité.

5- <u>OPERATIONS FONCIERES</u>

IV.1. Foncier cadre

M. TOUBOL présente la convention sur **Rosières-aux-Salines / Rue de la Sagne** couvrant un périmètre d'un peu plus de un hectare sur une « dent creuse » au sein de l'espace urbanisé de la commune. Un projet de construction de 25 logements a été conçu par la commune. En termes de densité, le critère fixé par l'EPFL a été respecté. En revanche, le SCOT Sud 54 a arrêté une densité de 35 logements à l'hectare pour le secteur. Sur le plan de la topographie et de l'insertion urbaine de l'opération, il semble que ce qui est proposé par la commune correspond à une utilisation rationnelle et raisonnable de l'espace. Les contacts pris avec le SCOT ont confirmé que dès lors que la collectivité justifiera soigneusement dans son document d'urbanisme la raison pour laquelle elle a opté pour une densité de 25 logements à l'hectare, le SCOT validera le dispositif. M. TOUBOL propose donc d'accompagner la collectivité. Il insiste sur le fait que le projet regroupe à la fois de la maison individuelle et de la maison en bande et qu'il s'intègre au tissu urbain environnant.

M. CORZANI se montre surpris eu égard aux critères définis par le SCOT et aux règles qu'il met en exergue. La densité de 35 logements à l'hectare est très importante. Il s'étonne de la facilité déconcertante de dérogation accordée à une collectivité. Il souligne que cela dénature la fonction même du SCOT. Il comprend que l'EPFL soit gêné d'intervenir dans ce canevas perturbant. Il avoue ne pas très bien s'y retrouver. Il indique que le SCOT est un document opposable et qu'il vise à établir des règles de régulation qui ont fait l'objet d'un travail approfondi des élus sur les différents territoires et d'un relatif consensus. Si le premier objectif du SCOT est de faire en sorte que ces règles ne soient pas respectées, il se demande à quoi sert cette structure.

M. THORNER approuve les propos de M. CORZANI. Il souligne qu'il peut y avoir un risque juridique et qu'une vigilance s'impose quant au contrôle de légalité et de l'opposabilité du SCOT.

M. TOUBOL rappelle qu'au mois de septembre 2016, l'EPFL avait pris la mesure de ce projet. Il indique qu'il apparaît que, compte tenu de l'environnement urbain et de la topographie du site, il n'est pas évident d'accroître la densité. Il souligne que le projet a été pensé avec soin. Le SCOT, qui avait été consulté de manière un peu informelle, avait répondu qu'il fixait un objectif de 35 logements à l'hectare en renouvellement urbain pour des communes considérées comme des polarités urbaines. Il était précisé que si cet objectif de densité ne peut pas être atteint pour diverses raisons, il revenait au document d'urbanisme d'expliquer les choix retenus et de justifier la non possibilité d'atteinte de la densité prévue. Par conséquent, le SCOT se positionne de manière claire. A ce stade, il semble que le projet proposé tire raisonnablement bien partie de l'espace disponible compte tenu de la configuration des lieux et de l'insertion urbaine. De ce fait, il reviendra à la commune de mettre en conformité son document d'urbanisme. Il assure que l'EPFL ne reniera pas ses propres orientations en accompagnant la commune sur ce projet.

M. LECLERC souhaite compléter les propos de M. TOUBOL. Il souligne que l'enveloppe d'acquisition étant de 140 000 €, le risque pour l'établissement est relativement mesuré. La commune compte 2 000 habitants, avec une somme à payer en cinq échéances. La difficulté pour la commune pourrait intervenir au moment du dépôt du permis d'aménagement. Il ajoute qu'il pense que ce projet s'insère bien dans le cadre urbain.

M. CORZANI partage l'avis de M. LECLERC. Il atteste qu'il ne s'interroge pas sur le risque encouru par l'établissement ni sur le projet lui-même qui lui apparaît cohérent. En revanche, il note que les principes réglementaires sont incontestablement bafoués. Il émet l'hypothèse que le SCOT ait été insuffisamment préparé. Il redit sa gêne par rapport à cette approche et explique que l'EPFL pourrait rencontrer des situations similaires sur d'autres sites du sud meurthe-et-mosellan. Les justifications peuvent être aussi nombreuses que les cas rencontrés.

M. TOUBOL souligne que l'EPFL se fixe comme première règle de respecter le SCOT. Il fait référence à une collectivité qui n'a pas reçu d'accord favorable de l'établissement et qui a été invitée à se rapprocher de son aménageur pour retravailler le projet et converger vers le SCOT. Pour autant, dans le cas précis de la rue de la Sagne à Rosières-aux-Salines, M. TOUBOL assure qu'il lui semble difficile de rendre le projet urbainement acceptable avec une plus forte densité.

M. LAHEURTE souligne que le SCOT porté par les élus du sud Meurthe-et-Moselle est très ambitieux en termes d'augmentation de la population et en même temps, très restrictif en termes d'occupation de l'espace naturel ou agricole. Il souligne le bon esprit de ce SCOT. Toutefois, compte tenu de la topographie et de la configuration de la parcelle, de la taille de la commune et du tissu urbain environnant, il ne croit pas qu'une densité plus importante puisse s'intégrer correctement. De ce point de vue, il semble pertinent de déroger à la règle du SCOT.

M. THORNER indique que les services de la Direction Départementale des Territoires de Meurthe-et-Moselle sont à la disposition de l'EPFL pour apporter une lecture par rapport au SCOT ou à l'adéquation du projet. Il souligne qu'il leur est possible d'intervenir en amont.

M. CANDAT informe que la commission d'urbanisme du SCOT examine systématiquement tous ces cas particuliers. Il indique qu'il est nécessaire que le SCOT tolère ce genre d'opérations sur certaines parcelles qui posent des difficultés.

M. FREYBURGER souligne qu'une forme d'adaptation à l'environnement immédiat et au caractère un peu compliqué du terrain doit s'appliquer.

La délibération B17/07 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que le dossier « Sodetal » portant sur **la zone d'activités de la Praye à Tronville-en-Barrois,** avait déjà été présenté devant les administrateurs. Il informe qu'un point a été fait avec la communauté d'agglomération de Bar-le-Duc Sud Meuse le matin même de cette réunion pour apporter les informations les plus récentes. Il rappelle que la société avait été mise en liquidation judiciaire courant novembre 2016. Il est prévu que l'établissement ait connaissance d'un plan de continuation de l'activité pour la fin du mois de janvier 2017. Les lettres de licenciement ont été adressées. Le liquidateur attend des propositions de reprise éventuellement par le biais de la création d'une SCOP. M. TOUBOL indique que quelle que soit la solution retenue, la communauté d'agglomération pense qu'il est important pour faciliter la reprise et la relance de l'activité d'apporter des fonds à l'opération. La situation devrait être fixée

prochainement. M. DELVERT a confirmé que le Département, l'Etat et la Région étaient toujours mobilisés autour du projet. Outre le fait d'apporter des fonds à l'entreprise en difficulté, il indique que le site est susceptible de présenter un intérêt pour la communauté d'agglomération puisque EDF s'est manifestée dans le cadre d'une stratégie de site logistique. Il rappelle qu'il a été convenu avec la communauté d'agglomération d'inscrire, pour le moment, dans la convention une enveloppe de 500 000 € HT, l'estimation domaniale étant de 670 000 €.

La délibération B17/08 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL propose d'intervenir sur **la ferme du couvent à Saint-Jean-de-Bassel** qui se situe à proximité de Fénétrange. Il précise que les deux projets, sur le pensionnat de Fénétrange et sur Saint-Jean-de-Bassel, n'en forment qu'un. Il rappelle qu'une réflexion est menée aux côtés de la commune de Fénétrange et de la communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud sur la reconversion du pensionnat de Fénétrange dans une perspective d'accueil, de formation et de recherche autour de l'autisme et du médico-social. Dans le cadre de ce projet, se dégage à proximité immédiate, sur la commune de Saint-Jean-de-Bassel, la possibilité d'acquérir une ferme dont les bâtiments pourraient accueillir un restaurant qui deviendrait un lieu de travail adapté pour les autistes hébergés au sein du pensionnat. M. TOUBOL souligne les aspects intéressants du projet. Il indique que l'EPFL est en relation étroite avec la SAFER. Il ajoute que si le projet ne devait pas aboutir, la communauté de communes n'aurait aucune difficulté à se dessaisir du bien étant donné la tension sur le marché agricole en Moselle.

M. CORZANI s'interroge sur l'identité du propriétaire du pensionnat de Fénétrange.

M. TOUBOL répond que la commune en est propriétaire. Il précise que l'EPFL mène actuellement une réflexion générale sur ce projet. Les opérateurs pressentis seraient :

- la Croix Rouge dans un volet « Vacances – Répit – Famille » pour à la fois de l'accueil de personnes handicapées et des aidants,
- l'association les « Diplômes de TED » pour des troubles environnementaux en aide périscolaire,
- d'autres acteurs en termes de recherche, d'hébergement et de restauration.

M. TOUBOL ajoute que le projet peut susciter un peu de perplexité car il sort de l'ordinaire. Il explique qu'il tire son origine de la connaissance personnelle que le Maire a de l'autisme de par sa profession. Il a constaté qu'une partie de la prise en charge devait se faire à l'étranger faute de structures d'accueil en France. L'idée d'inclusion se trouve au cœur du projet. Il explique que l'école située dans une aile du pensionnat continuerait à occuper les lieux tout en accueillant des élèves handicapés. L'idée d'inclusion repose également sur une réflexion plus large en termes de logements qui pourraient servir de résidences pour des autistes travaillant notamment dans la restauration.

M. THORNER se demande quel est le montage prévu pour les terres agricoles.

M. TOUBOL répond qu'il s'agit d'une exploitation agricole d'environ 22 hectares et que l'EPFL se proposerait d'en acquérir quatre, cette emprise correspondant à la partie bâtie de la ferme et à ses terrains immédiatement attenants. Il ajoute que le solde serait vendu via la SAFER selon ses procédures habituelles.
La délibération B17/09 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente le projet de convention « **Maizières-lès-Metz / ZIL (zone industrielle légère) Nord** ». Il précise que la gare est située au sud du secteur et que cette partie de zone industrielle est en cours de mutation avec la libération progressive de terrains. Il indique que la commune a l'ambition d'urbaniser ce secteur étant donné que la population est en croissance constante. Il est proposé que l'EPFL accompagne ce projet de reconquête urbaine. Une première enveloppe de 350 000 € HT permettrait l'acquisition d'une partie des 12 hectares, périmètre de surveillance, notamment d'un entrepôt pour lequel une DIA a été déposée. Des contacts ont également été noués avec la commune sur l'emprise « Orne Métaux ».

La délibération B17/10 est adoptée à l'unanimité des votants. M. FREYBURGER ne prend pas part au vote.

M. TOUBOL évoque les **reconventionnements sur Thionville**. Il indique qu'il a semblé intéressant de diviser la convention initiale en deux secteurs. Le périmètre antérieur était extrêmement vaste. Il recouvrait pour partie la rive droite de la Moselle et pour autre partie, la rive gauche. Il précise que la partie sud est sortie de la convention puisque l'intervention est terminée. Le reste a été découpé en deux :

- une partie « Secteur Couronné Artisans » sur un îlot en renouvellement
- et une partie « Secteur Rive droite » dans la reconquête urbaine, le secteur de la gare, avec davantage de foncier ferroviaire.

Sur le premier secteur, les vocations « logement » et « développement économique » ont été identifiées. Des acquisitions ont déjà été réalisées. Il s'agit d'un reconventionnement pour 3 M€. Sur le secteur « rive droite », les ambitions de la commune sont importantes en raison du dynamisme de la gare. Le reconventionnement s'élève à 5 M€.

M. TOUBOL insiste sur l'intérêt de mettre en place de nouvelles conventions plus claires dans leur pilotage, dans leurs objectifs et leur suivi.

M. FREYBURGER souligne le dynamisme des secteurs à proximité des gares TER et notamment celle de Thionville. Il précise que ce sujet a fait l'objet d'une étude très détaillée du SCOT de l'agglomération messine.

Les délibérations B17/11 et B17/12 sont adoptées à l'unanimité.

IV.2. Foncier diffus

M. TOUBOL indique que la convention sur **le secteur Seille-Andennes à Marange-Silvange** a pour objectif de formaliser un appui technique que l'EPFL pourrait apporter à la commune. En effet, il s'agit d'une indivision extrêmement longue à démêler.

La délibération B17/13 est adoptée à l'unanimité.

En ce qui concerne le reconventionnement sur le **site Elis à Malzéville**, M. TOUBOL précise qu'il s'agit d'une ancienne blanchisserie sur laquelle l'EPFL réalise depuis plusieurs années des études programmatiques visant à réfléchir avec la commune à sa transformation. La société Elis ayant

déconstruit ses bâtiments, il s'agit aujourd'hui de se mettre en situation d'acquérir et de porter le site. Il rappelle que le choix avait été fait avec la commune. Elis ne souhaitait pas que la parcelle soit dévalorisée par les bâtiments.

M. LAHEURTE demande en quoi il s'agit d'un reconventionnement.

M. TOUBOL répond que des emprises ont d'ores et déjà été achetées par l'EPFL et que la convention sur laquelle ces acquisitions ont été faites arrivait au terme du dispositif. L'opération se clarifiant, il apparaît nécessaire de reconventionner.

La délibération B17/14 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL propose différents avenants :

- **Saint-Max – Rue John Fitzgerald Kennedy**- avenant n°2 – Il s'agit de réintégrer, dans le prix de cession en stock, les loyers perçus comme cela a été fait pour l'essentiel des conventions suite à la délibération du conseil d'administration de mars 2013.
- **Vaux – Ancienne maison de retraite** - avenant n°3 –La commune avait des ambitions sur ce site. Aujourd'hui, elle a des difficultés à monter un projet. L'EPFL propose de proroger les délais afin de définir un projet de sortie.
- **Mondelange – Site Halberg** – Avenant n°3 – Le sujet est très complexe. La modification proposée porte sur les modalités d'acquisition. La convention avait été passée pour acquérir à l'amiable. L'objet de l'avenant est de pouvoir acquérir aussi par préemption quelques biens à proximité de la première emprise achetée en 2010. M. TOUBOL souligne que les études environnementales que l'EPFL mène sur cette emprise ont donné des résultats extrêmement préoccupants en termes de pollutions aux hydrocarbures et solvants. La nappe est très polluée. La situation est durablement critique. Les modalités de sortie de cette opération sont à construire, l'exploitant, la société Altia, étant en liquidation judiciaire. Sous menace des pénalités SRU, la commune souhaitait construire des logements. Aujourd'hui, il semble peu vraisemblable d'y conduire rapidement un tel projet. M. TOUBOL indique que d'autres gisements fonciers sont donc à rechercher sur Mondelange.
- **Uxegney – Site Victor Perrin** – avenant n°4 – Une prolongation de délai est proposée pour achever les travaux en cours et permettre à la collectivité d'engager le processus d'acquisition après avoir trouvé un opérateur.
- **Docelles – Papeterie Lana** – Avenant n°2 –Il est proposé de proroger les délais afin d'achever les travaux.
- **Saint-Dié-des-Vosges– Menuiserie Duval Usine Sylva** – avenant n°1 – Le bâtiment « Le Corbusier / Escalier Prouvé » avait été acquis pour une opération « résidence d'artistes » en relation avec le projet de La Nef des cultures et musiques actuelles située à proximité. La nouvelle municipalité a souhaité changer le projet. Elle s'oriente aujourd'hui vers un lieu d'interprétation « Le Corbusier » de littérature et de lecture numérique, sous forme de bibliothèque et résidence d'architectes. L'enveloppe de l'opération passerait de 375 000 à 385 000 € pour tenir compte de la prorogation du portage rendue nécessaire par ce recalage avec la nouvelle municipalité.
- **Epinal – ZAC de Laufromont** – avenant n°2 – L'EPFL essaie d'acquérir à l'amiable une emprise sur la ZAC pour réinstaller une entreprise de travaux publics. L'enveloppe passerait de 650 000 à 700 000 €.

M. LAHEURTE s'interroge sur le devenir du site Halberg à Mondelange.

M. TOUBOL informe que le site a été acquis à un prix élevé et que l'EPFL est allé de déconvenues et déconvenues sur ce dossier. L'établissement s'interroge également sur le devenir du site.

M. LAHEURTE souligne que la commune sera contrainte de racheter le site à un moment ou un autre.

M. TOUBOL répond que l'EPFL en discutera le moment venu avec la collectivité. L'établissement est face à la pire situation qui soit en termes de pollution. La perspective sur ce qui est réalisable sur le site est difficile à déterminer. Or, non seulement la situation est complexe en termes de pollution mais aussi d'un point de vue juridique car il existe un désaccord quant à la responsabilité vis-à-vis de cette pollution. L'EPFL continue à approfondir la réflexion pour essayer de construire un projet avec la collectivité. Pour le moment, il est encore trop tôt pour préciser lequel.

M. CORZANI ne partage pas tout à fait l'idée que la Ville doit obligatoirement acheter. Il lui apparaît nécessaire de trouver une solution entre la Ville et l'EPFL qui partagent les mêmes déconvenues. Il ajoute que l'EPFL ne peut pas laisser la commune de Mondelange seule face à une telle problématique et imaginer qu'elle puisse un jour devenir propriétaire d'un site sans vocation définie. Il pense qu'une solution devra être trouvée au sein d'une construction conjointe et que la question du transfert de propriété se posera au terme de la définition du projet.

M. TOUBOL souhaite réagir aux propos de M. CORZANI sur deux plans.

- Sur un plan purement contractuel, il souligne que la collectivité s'est engagée à racheter. L'EPFL a fait l'acquisition de ce site parce que la collectivité s'était engagée dans ce sens.
- Sur un plan opérationnel, il redit que l'objectif de l'EPFL est de construire avec la collectivité un projet viable. Il rejoint ainsi les propos de M. CORZANI. Il ajoute que la situation n'est pas claire pour l'instant et que l'établissement assumera sa part de travail en poursuivant le portage. Il observe qu'une consultation de l'ADEME serait nécessaire, entre autres partenaires, pour essayer de trouver une issue.

M. CORZANI souligne que la réponse de M. TOUBOL lui convient. Il sait qu'une contractualisation et donc un engagement de la collectivité existent. Il insiste sur la responsabilité morale de l'EPFL et des aspects de solidarité qui doivent être activés.

M. RICHTER trouve qu'il serait urgent et intelligent de sensibiliser la collectivité au provisionnement à prévoir en la matière, les sommes en jeu n'étant pas négligeables. Il attire l'attention sur le coût généralement élevé de travaux de dépollution.

M. TOUBOL répond que la collectivité est aujourd'hui parfaitement informée de la situation et de la lecture qui en est faite par l'EPFL. La collectivité est parfaitement consciente qu'elle devra financer une partie de la dépollution. Il ajoute qu'il est encore permis d'espérer que l'ADEME puisse intervenir, notamment en termes de mise en sécurité. Une réflexion devra aussi être conduite sur ce sujet. Parallèlement, les besoins en logement de la commune et la pression liée aux pénalités SRU poussent la municipalité à presser l'EPFL de trouver des solutions.

M. CORZANI note qu'il est possible de déroger à ces pénalités, selon les circonstances, sur sollicitation des services de l'Etat, et en fonction des politiques de l'EPFL.

M. FREYBURGER souligne que Mondelange, commune située sur le territoire de la communauté de communes dont il a la responsabilité, est idéalement placée sur l'axe Metz – Thionville. Sans ses problèmes de disponibilité foncière et de pollution, elle pourrait, à l'instar de ses voisines d'Hagondange ou de Maizières-lès-Metz, accueillir de nouveaux habitants. Il souligne que la Ville déploie tous les efforts possibles pour augmenter son taux de logements sociaux mais qu'il lui est difficile de trouver des terrains disponibles non pollués dans une zone hautement industrialisée. M. FREYBURGER ajoute qu'il est difficile, voire impossible, pour une Ville, en l'occurrence une ville moyenne de 6 000 habitants, en les circonstances actuelles, de thésauriser 3 ou 4 M€. Avec la baisse des dotations de l'Etat et les différentes contraintes budgétaires, la situation est compliquée. Il indique que les solutions sont à trouver dans le dialogue entre la Ville et ses partenaires, au premier rang desquels l'EPFL. Pour abonder dans le sens de M. CORZANI mais aussi pour rassurer les différentes parties prenantes, M. FREYBURGER atteste que ce dialogue est constructif et que des solutions convenables pourront être trouvées pour les uns et les autres.

La délibération B17/15 est adoptée à l'unanimité.

6- <u>OPERATIONS MIXTES : FONCIER / RECONVERSION</u>

M. TOUBOL indique que **le Cercle de Bévaux à Verdun** est un ancien site militaire, mess de sous-officiers, au cœur d'un quartier urbain de faible qualité. Le site en lui-même, actuellement à l'abandon, pose des difficultés d'ordre public à la commune, de salubrité et de trafics. Il s'agit de procéder à l'acquisition du site et à sa déconstruction afin que la commune puisse redévelopper un quartier de ville plus convivial. Deux conventions sont proposées. Pour la convention foncière, l'enveloppe est de 70 000 € pour se donner des marges de manœuvre en termes de gardiennage. Le site devrait se négocier à l'euro symbolique. En ce qui concerne la convention de travaux, il s'agit de mettre en place des crédits pour la maîtrise d'œuvre visant le désamiantage et la déconstruction de l'ensemble des bâtiments. L'enveloppe prévisionnelle est de 200 000 € prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la communauté d'agglomération du Grand Verdun.

M. RICHTER souhaite préciser que lorsqu'un site est vendu à l'euro symbolique, une clause de complément de prix s'applique. Cela signifie qu'à chaque vente qui sera opérée d'une partie ou de tout le bien, la moitié de la somme perçue revient à la commune et l'autre moitié à l'Etat et ce, sur une durée de 15 ans. Il insiste sur ce point en raison de difficultés qui ont été rencontrées avec certains élus. Ces difficultés sont notamment observées sur les anciens sites militaires qui font souvent l'objet de travaux de dépollution. Il est donc important que, dès le départ, les élus en soient informés. En l'occurrence, il croit savoir qu'il existe un projet de revente après mise en place de réseaux VRD.

M. TOUBOL souligne qu'en la matière l'Etat a changé sa position depuis quelques années. Ce qui était occasionnel est devenu systématique. Dans ce cas précis, la négociation a abouti à l'euro symbolique compte tenu de l'état du site dans son environnement. Il pense que les discussions qui s'engageront autour de l'acte à proprement parler permettront à l'Etat de prendre conscience de la situation.

M. LECLERC souligne que l'Etat n'a pas fait le nécessaire pour entretenir son patrimoine. Il doute qu'il soit possible de dégager une plus-value à la sortie. Il pense être le porte-parole d'autres collègues élus.

M. RICHTER précise qu'il s'agit là d'une disposition de la loi de finances de 2008 confirmée en 2015 par l'Assemblée Nationale et le Sénat. Il note que cette disposition a pu être contestée en 2008 mais que le même dispositif a été confirmé en 2015.

M. TOUBOL précise que cette disposition n'est pas générale et ne vise qu'une liste de terrains issus de la réforme de la loi de programmation militaire et des réformes plus récentes. A cette occasion, l'Etat a cédé des biens qui valaient plus que l'euro symbolique. Au cas d'espèce, ce n'est pas le cas pour le Cercle de Bévaux.

M. RICHTER reconnaît tout à fait que les terrains militaires sont souvent extrêmement pollués et que cette pollution nécessite des travaux longs et coûteux. Il souligne que les collectivités ont souvent besoin d'argent rapidement et qu'elles commettent l'erreur de vendre une partie des terrains avant l'échéance des 15 ans.

Les délibérations B17/16 et B17/17 sont adoptées à l'unanimité.

En ce qui concerne l'opération **« Nancy – Mess des Officiers »,** M. TOUBOL indique qu'il s'agit d'un site militaire dans le cadre du projet Grand Nancy Thermal. Il est proposé de mettre en place deux conventions, une convention foncière et une convention de maîtrise d'œuvre. La perspective, sous réserve d'un accord ultime à intervenir de l'ABF, serait plutôt une déconstruction du site. L'enveloppe prévisionnelle relative à la mission de maîtrise d'œuvre est de 120 000 € prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la Métropole du Grand Nancy. Sur le volet foncier, les évaluations n'ont pas encore été reçues et les négociations ne sont pas encore conduites. Par conséquent, il est proposé de passer une convention foncière sans que le niveau financier ne soit acté. L'établissement se doit d'accompagner le Grand Nancy sur ce projet car il s'agit d'une action structurante en cœur de ville sur un ancien site militaire. Cette convention marque l'engagement de l'établissement aux côtés du Grand Nancy. Un avenant fixera le montant de l'enveloppe quand les conditions financières d'acquisition seront disponibles.
M. RICHTER est surpris d'apprendre que Nancy recèle des eaux thermales.

M. CANDAT répond qu'une étude réalisée avec le CHU de Nancy a révélé que les eaux sur l'agglomération nancéienne ont des propriétés qui permettent de soigner les douleurs articulaires. Il rappelle que le projet remonte au début du XXème siècle. Quelques constructions telles que la piscine ronde avaient été réalisées dans cet objectif. A l'époque, les études avaient démontré les qualités des eaux de sous-sol. Elles ont été confirmées plus récemment.

Les délibérations B17/18 et B17/19 sont adoptées à l'unanimité des votants. M. CANDAT ne prend pas part au vote.

7- <u>OPERATIONS EN RECONVERSION</u>

VI.1. Traitement des friches et des sites et sols pollués

M. TOUBOL passe au **quartier de la Bouillante et aux bâtiments Milandri à Dieulouard** sur lesquels l'EPFL a mené une étude environnementale. Il est proposé de mettre en place les crédits de maîtrise d'œuvre pour le désamiantage et la déconstruction des bâtiments, la gestion des pollutions et le suivi des travaux. Le projet est complexe car situé à proximité du site UFP très

pollué. La perspective de réaliser des logements reste valable. L'enveloppe prévisionnelle est de 50 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Dieulouard.

La délibération B17/20 est adoptée à l'unanimité.

Le site de **la Compagnie Européenne de Fonderie à Sapois** est présenté par M. TOUBOL. Une étude technique et de vocation est envisagée sur cet ancien site industriel aujourd'hui orphelin. L'enveloppe prévisionnelle est de 80 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL, à 10% par la commune de Sapois et à 10% par la communauté de communes des Hautes Vosges.

La délibération B17/21 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL souligne que l'EPFL est mobilisé sur le site de la **tréfilerie à Xertigny** depuis plusieurs années. L'établissement a mené des études techniques en accompagnement du lancement du projet. Il rappelle qu'il s'agit d'un PER bois feuillus. L'ex communauté de communes de la Vôge vers les Rives de la Moselle, qui a été intégrée à la communauté d'agglomération d'Epinal, extrêmement active, a élaboré un projet assez complet autour du traitement du bois. Il est proposé de procéder à la déconstruction de quelques bâtiments sur le site. L'enveloppe prévisionnelle est de 1 200 000 € TTC prise en charge à 100% par l'EPFL.

La délibération B17/22 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle, qu'à l'occasion du dernier bureau, une convention foncière a été mise en place sur les **Papeteries du Souche à Anould** située au sein de la communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges. L'EPFL a mené une étude technique et de vocation sur ce site. Il est proposé de mettre en place les crédits de maîtrise d'œuvre, une mission qui définira la nature des travaux à réaliser en articulation étroite avec le projet de la collectivité qui repose sur des activités liées à la sécurité et sur une ferme aquaponique. L'enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges.

La délibération B17/23 est adoptée à l'unanimité.

A **Amnéville / Rombas, sur le site AMREF** ou des Portes de l'Orne amont, M. TOUBOL présente le projet d'étude technique et de faisabilité sur l'atelier locotracteur. Il rappelle que l'EPFL est largement mobilisé aux côtés du Syndicat Mixte des Portes de l'Orne sur la reconversion de ce site et notamment dans sa partie nord. L'enveloppe prévisionnelle est de 80 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par le Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement des Portes de l'Orne.

M. FREYBURGER annonce qu'une grande manifestation aura lieu début juillet sur ce site sous l'égide de la Région pour que la population s'approprie les lieux. Un concert sera notamment organisé. La Région a la volonté de mettre en exergue des projets phares sur le territoire.

En lien avec le dossier évoqué précédemment sur Mondelange, M. RAYMOND souhaite avoir des explications sur les études approfondies qui sont menées sur des sites tels que celui de l'AMREF qui ont pu faire l'objet de pollutions importantes. Il souligne qu'il semble important de disposer, préalablement à toute autre intervention, d'un diagnostic approfondi en la matière pour éviter de se retrouver dans des impasses.

M. TOUBOL répond que, d'une manière générale, l'EPFL préfère, voire trouve indispensable, de mener des études préalablement aux acquisitions, spécialement lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels. En l'occurrence, le site Halberg a été acquis sans que des études approfondies aient pu être réalisées et c'est regrettable aujourd'hui. Sur le plan technique, il explique que les deux situations sont totalement différentes.

- Il indique que de nombreuses études ont été menées avant et depuis l'acquisition sur l'emprise d'une soixantaine d'hectares du site AMREF à Amnéville / Rombas. Il précise que les deux collectivités compétentes sur le secteur, les communautés de communes Orne-Moselle et Rives de Moselle, ont conduit une réflexion sur un schéma directeur de développement économique. Progressivement, un projet à très long terme a été dessiné. Parallèlement, sur une première partie que l'EPFL maîtrisait en totalité, l'établissement a approfondi l'épure par un schéma directeur d'aménagement avec l'identification d'un certain nombre de bâtiments à conserver et d'autres à déconstruire. L'EPFL a déjà procédé l'année dernière à la déconstruction d'un certain nombre de ces bâtiments et a procédé à des mises en sécurité. La « maison des syndicats » devrait devenir la maison du projet. Le bâtiment « énergie » a quant à lui vocation à accueillir une pépinière d'entreprises. Enfin, l'atelier locotracteur présente un intérêt architectural. La question aujourd'hui est d'approfondir les études pour réfléchir à son devenir. Un approfondissement site par site est donc en cours. En contrepartie, le syndicat mixte doit faire avancer la réflexion pour que le développement se fasse progressivement.
- A Mondelange, la situation est différente puisque l'EPFL est propriétaire du site Halberg. L'établissement poursuit actuellement les études sur ce site. Il assure que l'EPFL essayera de se retrouver le moins souvent possible dans une telle situation. Malgré tout, l'établissement soutient techniquement et financièrement la collectivité.

La délibération B17/24 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente la **grange Stéphany sur la ZAC de la Tuilerie à Yutz**, site sur lequel l'établissement intervient depuis plusieurs années. Des travaux de déconstruction sont proposés sur ce bâtiment. L'enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € TTC prise en charge à 100% par l'EPFL.

M. LAHEURTE demande si des risques d'inondation se posent sur ce site étant donné la proximité de la Moselle. Il souligne que le projet envisagé est d'y créer des logements.

M. TOUBOL répond que cette problématique n'a pas été identifiée et qu'une analyse sur le sujet sera transmise ultérieurement.

La délibération B17/25 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que le site de **Pierrefitte-sur-Aire** avait déjà été évoqué au bureau. La communauté de communes entre Aire et Meuse Triaucourt Vaubecourt souhaite construire en relation avec l'association Vents des Forêts un lieu d'accueil culturel. Une convention de maîtrise d'œuvre et de travaux de désamiantage, déconstruction, remodelage des terrains et pré-verdissement est proposée. L'enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et 20% par la communauté de communes entre Aire et Meuse Triaucourt Vaubecourt.

La délibération B17/26 est adoptée à l'unanimité.

Pour **l'ancienne maison de retraite à Corcieux**, M. TOUBOL explique qu'une nouvelle maison de retraite a été reconstruite. La commune pose la question du devenir de ce bâtiment. Il est donc proposé de l'accompagner avec une étude technique et de vocation. L'enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et 20% par la commune de Corcieux.

La délibération B17/27 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente les **trois avenants concernant le site Kleber à Toul**. Il s'agit de réintégrer la SEBL dans les conventions sur trois tranches de travaux différentes. La communauté de communes du Toulois a concédé le dossier à la SEBL qui est aujourd'hui propriétaire. La société est ainsi devenue l'interlocuteur technique et financier de l'EPFL. Les appels de participation financière se feront désormais à la SEBL.

Pour le **carreau Simon I et II à Forbach**, M. TOUBOL explique qu'il s'agit d'augmenter de 15 000 € l'enveloppe pour poursuivre des études visant sa requalification. Ces études tenteront de se donner des lignes directrices. Il rappelle que la plupart des bâtiments du carreau ont été inscrits à l'inventaire supplémentaire des bâtiments historiques mais qu'il est difficile aujourd'hui de déterminer leur devenir.

A **Metz, sur le site Bon-Secours**, un avenant important est proposé par M. TOUBOL. L'enveloppe de travaux passerait de 4 M€ à 4,8 M€. Cette augmentation se justifie pour moitié par des ajustements des marchés en cours, notamment suite à des découvertes fortuites d'amiante. L'autre moitié se justifie par une insuffisance assez manifeste du diagnostiqueur amiante. L'EPFL a été contraint d'indemniser les entreprises pour l'évacuation des déchets amiantés. L'établissement mènera toutes les procédures éventuellement contentieuses nécessaires pour récupérer sa mise.

La délibération B17/28 est adoptée à l'unanimité.

VI.2. Accompagnement de l'EPA Alzette-Belval

M. TOUBOL présente l'opération « **Réserves foncières pour compensation agricole** ». Il explique que l'EPFL aurait ainsi la capacité d'acquérir des biens sur le périmètre de l'OIN Alzette-Belval pour de la compensation foncière agricole. Ces acquisitions permettraient de déplacer les agriculteurs qui sont sur le secteur de l'opération. Les biens qui doivent entrer dans cette convention, 90 hectares, correspondent à des biens dont l'établissement dispose à Trieux. Ils

avaient été acquis il y a une quinzaine d'années au moment de la perspective de la zone de Beuvillers.

La délibération B17/29 est adoptée à l'unanimité.

L'avenant relatif aux **études géotechniques et environnementales** est présenté par M. TOUBOL. Une enveloppe de 600 000 € avait été fixée initialement. Il est proposé de porter cette enveloppe à 1 350 000 €. Il s'agit de mener des études notamment sur la friche de Micheville et différents sites d'intervention de l'EPA au fur et à mesure des opérations d'aménagement pour préparer les interventions travaux de l'EPFL. Les montants peuvent paraître importants mais cela se justifie par la surface.

La délibération B17/30 est adoptée à l'unanimité.

VI.3. Bilan de la programmation en reconversion

M. TOUBOL présente la délibération récapitulative de la programmation en reconversion qui permet d'assurer la fongibilité entre les différentes rubriques. Suite à une erreur matérielle, une version corrigée est remise sur table.

La délibération B17/31 est adoptée à l'unanimité.

M. FREYBURGER remercie les personnes présentes de leur participation et annonce que le prochain conseil d'administration se tiendra le 22 février et le prochain bureau le 05 avril 2017.

La séance est levée à 16h30.

Le Directeur Général de l'EPFL,

Alain TOUBOL

Le Président du conseil d'administration,

Julien FREYBURGER