PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

EN DATE DU 05 AVRIL 2017

186ème REUNION

L'an deux mille dix-sept, le 05 avril 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

M. SCHRICKE	Suppléant, représentant de l'Etat désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales
MM. CORZANI et HARMAND	Représentants du conseil départemental 54
M. PERRIN	Représentant du conseil départemental 55
Mme ZIROVNIK et M. FREYBURGER	Représentants du conseil départemental 57
M. WERNER	Représentant du Grand Nancy

Membres titulaires excusés

M. GARAU	Représentant de l'Etat désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales
M. LECLERC	Représentant du conseil départemental 88

Autres participants à la réunion

M. CANDAT	Suppléant, représentant du Grand Nancy
Mme JOUET-WALTNER	Préfecture de Région Grand Est
Mme DROUVROY	Préfecture de la Moselle
Mme DREYER	Région Grand Est
M. LAHEURTE	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Grand Est
M. RICHTER	Direction Régionale des Finances Publiques
M. MALLET	Direction Départementale des Territoires 54
M. RAYMOND	Contrôleur budgétaire
M. TOUBOL	Directeur Général de l'EPFL
MM. COMBE et PROTH	EPFL

M. FREYBURGER souhaite la bienvenue aux personnes présentes, notamment à M. RAYMOND, contrôleur budgétaire et aux représentants de Messieurs les préfets de département et des services de l'Etat. Il présente les excuses de M. LECLERC, représentant du conseil départemental des Vosges, et de M. FRATACCI, Préfet de la région Grand Est.

Préalablement à l'examen de l'ordre du jour, M. FREYBURGER informe qu'une rencontre a eu lieu avec M. ROTTNER, Vice-Président de la région Grand Est dans le cadre d'une perspective extension du périmètre d'intervention de l'EPFL. Il indique que M. ROTTNER s'est montré particulièrement intéressé par le travail et les compétences de l'établissement. M FREYBURGER évoque également la rencontre qui s'est tenue récemment avec le bureau urbanisme et aménagement de l'eurométropole de Strasbourg. Il précise que cette rencontre a été brève, dense et studieuse. Il informe que, toujours dans ce même contexte, M. TOUBOL a rencontré M. le Préfet et le DDT du Haut-Rhin.

M. FREYBURGER indique ensuite qu'il s'est rendu à Dommartin-lès-Toul sur le site de l'ancien hôpital Jeanne d'Arc aux côtés de représentants de l'Etat et des élus du territoire. Des échanges ont eu lieu sur l'état d'avancement du projet de requalification du site de l'ancien hôpital, sur lequel est prévue l'installation d'un centre pénitentiaire. Il souligne que le travail de l'établissement y a été unanimement salué au même titre que son rôle consistant à structurer le territoire et à accompagner, de manière générale, des projets emblématiques tels que celui qui a été engagé sur le pensionnat de Fénétrange. Il précise que les projets portés par l'établissement sont parfois importants en termes de budget mais peuvent aussi être plus localisés tout en présentant un réel intérêt pour le territoire sur lequel ils prennent assise. Il ajoute qu'il s'est également rendu à Toul sur le site de l'îlot Keller. La requalification de cet îlot permettra la création d'une résidence intergénérationnelle où se côtoieront des séniors économiquement modestes et des jeunes cherchant à s'insérer dans la vie professionnelle.

M. FREYBURGER indique qu'un dossier a été remis sur table contenant :

- le diaporama de la séance,
- un tableau récapitulatif des opérations présentées,
- et la convention relative à l'acquisition en centre-bourg à Toul du 18 rue Gouvion Saint Cyr qui était inscrite à l'ordre du jour mais qui ne figurait pas dans le dossier.
- Par ailleurs, dans la mesure où l'établissement a été sollicité tardivement par Metz Habitat Territoire, il est proposé d'ajouter à l'ordre du jour un projet d'avenant qui permet de céder par anticipation un contrat de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement rue du XXème Corps Américain à Metz. Il demande si d'aucuns s'opposent à cet ajout. Aucune opposition n'est exprimée.

M. FREYBURGER propose, par ailleurs, de retirer de l'ordre du jour le dossier relatif à la commune de Distroff qui est reporté à un prochain bureau.

Avant de passer à l'examen des dossiers, M. FREYBURGER propose à M. TOUBOL d'apporter quelques informations, récemment obtenues, à propos du processus d'estimation par France Domaine.

M. TOUBOL indique que des modifications récentes ont été apportées dans le fonctionnement des relations entre France Domaine, l'EPFL et l'ensemble des collectivités. A la suite d'un arrêté en date du 05 décembre 2016, les seuils de consultation de France Domaine ont été réévalués : au-delà de 180 000 € pour les acquisitions et de 24 000 € pour les prises à bail. En ce qui

concerne les cessions, les services meusiens et mosellans de France Domaine ont fait savoir à l'établissement qu'ils ne répondraient plus à ses demandes d'évaluation compte tenu de la règlementation en vigueur. En effet, les cessions ne nécessitent pas de manière règlementaire obligatoire une consultation préalable de leurs services. Les services meurthe-et-mosellans et vosgiens de France Domaine n'ont pas encore tranché la question mais devraient s'aligner sur la doctrine nationale. M. TOUBOL informe que l'EPFL ne sollicitera donc plus les services de France Domaine en ce qui concerne les cessions sauf cas très particuliers sur lesquels l'établissement insistera très fortement auprès des responsables des DDFIP correspondantes. Par conséquent, l'établissement devra s'entourer d'un certain nombre d'outils et s'adjoindre, le cas échéant, une certaine expertise pour vérifier que les conditions de cession sont adéquates. Il ajoute qu'en tout état de cause, le prix de cession correspond à l'exécution de la convention. Il indique qu'une modification du guide du prix de cession sera proposée dans ce sens à l'occasion du prochain conseil d'administration.

M. FREYBURGER propose de passer à l'examen de l'ordre du jour.

1- APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU BUREAU DU 25 JANVIER 2017

M. FREYBURGER rappelle que le projet de procès-verbal de la réunion du 25 janvier 2017 a été transmis à tous les administrateurs. Aucune demande de modification n'étant formulée, il est ratifié à l'unanimité.

2- LES CHIFFRES DU BUREAU DU 05 AVRIL 2017

M. FREYBURGER passe la parole à M. TOUBOL.

M. TOUBOL indique que les programmations du présent bureau s'élèvent à un peu plus de 10 M€ dont une partie substantielle, 9,4 M€, fera l'objet d'un préfinancement par l'établissement soit via un portage foncier soit via une intervention forte en reconversion. En matière d'action foncière, les enveloppes portent sur :

- 5,9 M€ en acquisitions nouvelles,
- 84 000 € en centres-bourgs
- et 4,14 M€ en reconversion.

Sur ces deux dernières actions, un peu plus de 3,5 M€ seront supportés par l'établissement.

M. TOUBOL précise que l'ordre du jour porte sur 21 nouvelles conventions et 20 avenants. Les acquisitions envisagées conduisent à acquérir l'assiette d'environ 100 logements dont six logements sociaux. L'ensemble des interventions porte sur environ 160 hectares.

M. TOUBOL présente ensuite les différents types d'intervention.

- Trois conventions nouvelles en « centre-bourg » sont proposées sur des volets fonciers : « Joeuf îlot central », « Toul 18 rue Gouvion saint Cyr » et « Commercy îlot Bragui ». Ces opérations s'inscrivent dans des études « centre-bourg » préalablement engagées. Leur réalisation résulte des premiers échanges et éléments de diagnostic. Elles visent à marquer l'avancement du travail « centre-bourg » sur le territoire.

- Trois conventions d'études pré-opérationnelles « centre-bourg » sont également envisagées : « Toul 18 rue Gouvion saint Cyr », « Commercy îlot Bragui » et « Stenay pensionnat Sainte-Marie ».
- Deux nouvelles conventions en « foncier cadre » figurent également au dossier. Elles portent sur 105 logements dont six sociaux. Deux nouvelles conventions opérationnelles sont proposées en « foncier diffus ».
- Il est proposé d'examiner une convention de minoration foncière « SRU » relative à la sédentarisation des gens du voyage avec la création de 19 logements sur la ZAC de la Paix à Nilvange. M. TOUBOL rappelle que le bureau avait approuvé la mobilisation des fonds SRU dans le cadre des règles qui avaient été approuvées sur ce dossier. Il rappelle également que la communauté d'agglomération du Val de Fensch avait demandé à l'EPFL de mobiliser sur ce dossier l'intégralité des fonds qui avaient été collectés sur son territoire. Le conseil d'administration a accepté d'orienter l'ensemble de ces fonds, soit un peu plus de 116 000 €. Par conséquent, il s'agit d'intégrer cet élément à la convention foncière correspondante sous forme d'avenant.
- L'intégration d'un périmètre à enjeux « cœur de village à Mondorff » à la convention-cadre avec la communauté de communes de Cattenom et Environs est proposée. M. TOUBOL précise que ce site fait l'objet d'une fiche dans le contrat de ruralité qui a été signé le 23 mars dernier à la Préfecture de la Moselle.
- Il sera proposé également l'intégration de deux opérations éligibles au titre de la convention-cadre territoriale avec la communauté d'agglomération de Longwy sur le site de la « Rue Neuve » : une opération foncière qui complète une acquisition qui a déjà été réalisée et une opération d'études de maîtrise d'œuvre sur un bâtiment immédiatement voisin déjà acquis.
- Enfin, M. TOUBOL propose d'examiner un avenant avec l'EPA Alzette-Belval.

I. <u>CENTRES-BOURGS</u>

M. TOUBOL indique que sur le site de **l'îlot central à Joeuf** se trouve l'ancien magasin Leader Price. Ce secteur est le point de départ de la réflexion « centre-bourg » à l'échelle de la commune et à l'échelle supra-communale puisque la réflexion engagée se place au niveau du continuum urbain Homécourt / Joeuf / Auboué. L'acquisition de ce site constitue un élément important dans la revitalisation du centre-bourg. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 1 000 000 € HT.

M. LAHEURTE demande si la commune de Joeuf est en capacité de faire face au coût de cette opération.

M. TOUBOL répond que l'EPFL s'inscrit dans la lignée de l'Atelier national qui s'était déroulé en 2015-2016 sur l'urbanisation dans les territoires soumis à des risques. Le travail mené sur Homécourt, Joeuf et Auboué est une déclinaison de cette recherche qui avait été conduite avec de nombreux partenaires et à l'initiative de l'Etat. La redynamisation de ces territoires dans des conditions par nature vraiment difficiles et qui avaient fortement contraint les territoires jusqu'à présent est un enjeu important pour l'EPFL.

M. RICHTER note que l'enveloppe de 1 M€ ne remet pas en cause l'équilibre financier de la commune. Il assure que la DGFIP n'a pas d'inquiétude quant aux répercussions que pourrait avoir cette opération.

M. CORZANI ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/32 est adoptée à l'unanimité des votants.

Le « **18 rue Gouvion Saint Cyr » à Toul** présenté par M. TOUBOL correspond à une maison dotée d'un réel intérêt patrimonial. Il note que la commune souhaite transformer ce bâtiment du centre médiéval en un lieu d'interprétation de l'architecture et du patrimoine dans une perspective « Toul Ville d'art et d'histoire ». Le rayonnement du projet dépasse la seule ville de Toul. La convention d'étude qui est proposée consiste à examiner les conditions dans lesquelles cette maison peut être transformée en établissement recevant du public. L'enveloppe prévisionnelle de l'étude est de 24 000 € TTC pris en charge à 50% par l'EPFL et à 50% par la commune de Toul. Une convention visant l'acquisition du site est proposée en parallèle ; son enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € HT.

M. HARMAND ne prend part ni au débat, ni au vote. Les délibérations B17/33 (foncier) et B17/34 (étude) sont adoptées à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que **l'îlot Bragui à Commercy** est composé d'un bâtiment assez marquant au bord d'une place centrale. Cet îlot est à l'évidence un secteur sur lequel une intervention doit porter pour accompagner la redynamisation du bourg. Il est proposé à la commune d'approfondir la faisabilité de la transformation de cet îlot en logements et services médicaux par le biais d'une étude dont l'enveloppe prévisionnelle est de 30 000 € TTC. La prise en charge est de 50% par l'EPFL et 50% par la commune de Commercy. Il précise que la situation est complexe. Une convention foncière dont l'enveloppe prévisionnelle est 50 000 € HT est proposée en parallèle.

Les délibérations B17/35 (foncier) et B17/36 (étude) sont adoptées à l'unanimité.

M. TOUBOL présente le projet de convention relatif au **pensionnat Sainte Marie à Stenay**. Dans le cadre de l'étude de revitalisation du centre-bourg, la vacance d'un certain nombre de grands édifices a été mise en avant. Parmi ces édifices figure le pensionnat Sainte Marie. La commune envisage d'y accueillir le centre médico-psycho-pédagogique actuellement à l'étroit. La question qui se pose est de vérifier la faisabilité de la transformation de ce bâtiment. L'enveloppe prévisionnelle de l'étude de faisabilité proposée est de 30 000 € TTC pris en charge à 50% par l'EPFL et à 50% par la commune de Stenay.

M. PERRIN ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/37 est adoptée à l'unanimité des votants.

II. <u>CONVENTION-CADRE</u>

En ce qui concerne l'avenant n°3 à la convention-cadre passée avec la Communauté de communes de Cattenom et environs, M. TOUBOL explique qu'il s'agit d'intégrer un périmètre intitulé « cœur de village » à Mondorff. Il précise qu'il s'agit de préparer des interventions en centre-bourg avec la commune. Le principe de cette intervention fait l'objet d'une fiche qui est jointe au contrat de ruralité 2017-2020 signé entre l'Etat, la Communauté de communes de

Cattenom et environs et ses différentes communes le 23 mars dernier. Intégrer des périmètres d'intervention en centre-village correspond bien aux priorités d'intervention de l'EPFL.

M. LAHEURTE demande quel est le type de bâti qui se trouve dans le périmètre, si ce sont des maisons individuelles.

M. TOUBOL répond que s'y juxtaposent maisons de ville et dents creuses. Il précise que l'EPFL a réfléchi à un périmètre d'intervention qui s'étend à l'ensemble du centre-ville, qu'il conviendra de préciser avec la commune. Sont exclus du périmètre les espaces bâtis qui n'ont pas vocation à muter. Les espaces identifiés sont donc ceux sur lesquels une réflexion doit être engagée.

Mme ZIROVNIK ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/38 est adoptée à l'unanimité des votants.

III. CONVENTION-CADRE TERRITORIALE CAL

M. TOUBOL rappelle que la convention-cadre territoriale avec la communauté d'agglomération de Longwy a été mise en place après la clôture de la ZAC du Parc International d'Activités. L'Etat a alors demandé à l'établissement d'affecter le boni de ZAC à des opérations sur le territoire. Par conséquent, en juin 2012, a été mise en place une convention-cadre territoriale signée à l'époque avec la communauté de communes de l'agglomération de Longwy, devenue communauté d'agglomération de Longwy au 1er janvier 2017. M. TOUBOL rappelle que cette convention prévoit que l'établissement intervienne suivant ses règles usuelles d'éligibilité et d'intervention mais que dans la limite des crédits, des 2 478 000 €, la part communale de ces opérations est prise en charge par les crédits du boni de ZAC. Il indique aussi que la convention prévoyait que les opérations éligibles à ce dispositif soient intégrées progressivement par avenant. Deux nouvelles opérations ont été identifiées, probablement les deux dernières. Il précise que l'EPFL identifie avec la communauté d'agglomération de Longwy les opérations éligibles mais que ces opérations sont ensuite des opérations portées par les communes.

Après avoir rappelé les différentes opérations inscrites par avenants successifs à la convention-cadre territoriale, M. TOUBOL présente le site de la Rue Neuve. Il rappelle qu'une première opération avait été conduite sur ce site avec l'acquisition d'une halle. Il précise qu'il s'agit d'un projet urbain de centre-ville. Il est proposé de poursuivre les acquisitions foncières, notamment de certains garages, et de mener des études de maîtrise d'œuvre sur l'emprise Longosanit. L'objectif est de préparer la reconversion d'un site où étaient implantées des activités sidérurgiques. L'avenant n°3 qui est proposé consiste à intégrer dans la convention-cadre territoriale ces deux opérations.

La délibération B17/39 est adoptée à l'unanimité.

IV. OPERATIONS FONCIERES

V.1. Foncier cadre

M. TOUBOL présente le site de **la mine Charles Ferdinand à Entrange**. Il s'agit d'une ZAC multi-sites dont l'opérateur est la SODEVAM. Il rappelle que l'EPFL avait réalisé des études

environnementales qui ont conduit à modifier le projet avec la SODEVAM pour l'adapter au site. Aujourd'hui, une intervention en maîtrise foncière peut se justifier. En revanche, à ce stade, aucune intervention en travaux n'est envisagée. Une telle intervention pourrait éventuellement être proposée en termes de gestion et de traitement des pollutions. Toutefois, avant d'envisager une telle opération, un travail sera mené avec la SODEVAM sur les équilibres économiques afin de vérifier que l'intervention de l'EPFL apporte effectivement une plus-value pour l'ensemble du projet. M. TOUBOL souligne que le projet consiste en la création de 40 logements.

La délibération B17/40 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que **l'îlot Grand Rue rue Pasteur** à **Maizières-lès-Metz** est un îlot de centre-ville, traversant, très proche de la gare. Il informe que l'objectif de la commune est d'y réaliser une opération de 71 logements ainsi que des équipements commerciaux de proximité. M. TOUBOL souligne que cette opération de densification en tissu urbain est en lien avec les réflexions engagées par le SCOTAM sur les sites à enjeux à proximité des gares.

M. FREYBURGER ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/41 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL présente les avenants :

- **A Malzéville, le Parc de l'Abiétinée**, est une opération conduite avec la Métropole du Grand Nancy. L'avenant n°1 à cette convention consiste à procéder à une micro adaptation du périmètre d'intervention.
- Sur les deux dossiers relatifs à la commune du **Val de Briey**, M. TOUBOL précise que les deux sites du **pôle Stern et de l'écoquartier Sarre L'Evêque** sont contigus. Il s'agit d'adapter les périmètres pour permettre la réalisation d'un premier projet prévu sur le site Stern, en l'occurrence l'implantation d'un établissement de l'AEIM. Ainsi, il est proposé de soustraire 250 m² du périmètre « écoquartier Sarre L'Evêque » et de les ajouter au Pôle Stern. L'enveloppe prévisionnelle de cette dernière opération est donc ajustée et passe de 575 000 € à 605 000 €.
- M. TOUBOL indique que l'avenant relatif à la convention passée avec **Metz Habitat Territoire sur le site de la rue du XXème Corps à Metz** est important dans son impact financier, mais là aussi purement technique. Le dossier a été remis sur table. Il s'agit d'une adaptation au contrat qui lie l'EPFL à Metz Habitat Territoire sur le portage d'une VEFA. La convention prévoyait une cession à Metz Habitat Territoire au moment du quasi achèvement du contrat de VEFA. Les 96% correspondent au paiement des documents de récolement, dossier des ouvrages exécutés et dossiers d'interventions ultérieures sur ouvrages. Il était prévu que l'établissement cède le bien à la fin des travaux de sorte que le bailleur puisse être propriétaire des lieux à l'entrée des locataires. Compte tenu des difficultés qui apparaissent entre le constructeur et le bailleur qui sera l'utilisateur final, Metz Habitat Territoire préfère racheter le bien à l'EPFL dès à présent. Il est donc proposé que la VEFA soit cédée plus tôt, soit entre 74% et 96% de l'exécution du contrat.
- L'avenant sur **l'îlot central à Uckange** consiste en un ajustement du dispositif conventionnel. M. TOUBOL indique que l'EPFL engage actuellement une réflexion sur ce site dans le cœur de ville d'Uckange. Il rappelle qu'une première convention foncière a été mise en place. Son principal objectif était de permettre à l'établissement d'intervenir dans l'hypothèse où des biens intéressants viendraient sur le marché. Il précise qu'aucune

acquisition n'a été réalisée jusqu'à présent. Aujourd'hui, la réflexion ayant avancé, il est proposé de mettre en place une convention classique de maîtrise foncière occasionnant une modification des conditions d'acquisition et une prorogation des délais.

- A **Plesnois, sur le Parc artisanal Val Euromoselle**, il est proposé de proroger les délais pour achever les acquisitions foncières qui sont en cours.
- M. TOUBOL indique que l'établissement est lourdement impliqué depuis 2014 sur le site de la **tréfilerie à Xertigny**. Le projet est d'y implanter un pôle d'excellence rurale « bois feuillus ». Il rappelle que la communauté de communes de la Vôge vers les Rives de la Moselle, impliquée dans ce projet, a fusionné avec la communauté d'agglomération d'Epinal au 1er janvier 2017. L'EPFL a déjà procédé à des acquisitions foncières ainsi qu'à la cession d'une partie du site à la communauté d'agglomération d'Epinal qui a réalisé un premier bâtiment de traitement thermique du bois. Il est proposé de modifier l'enveloppe prévisionnelle en la faisant passer de 230 000 € à 400 000 € afin de pouvoir poursuivre les acquisitions foncières.
- Pour le secteur de la **Champagnerie à Uckange**, M. TOUBOL informe que l'avenant qui est proposé s'inscrit dans le même mécanisme que pour l'îlot central à Joeuf. L'EPFL avait mis en place une convention qui lui permettait d'intervenir dans l'hypothèse où des biens intéressants viendraient sur le marché. Après une phase d'étude, il est proposé de faire évoluer la convention en permettant des acquisitions non seulement par préemption et substitution en cas d'adjudication mais aussi à l'amiable et par délaissement.

La délibération B17/42 est adoptée à l'unanimité.

V.2. Foncier diffus

M. TOUBOL présente les avenants suivants :

- En ce qui concerne l'opération **« Salle des Reynes » à Bitche**, il est proposé une prorogation des délais. La cession est ainsi reportée à la fin de l'année 2017.
- Pour l'opération **« Briey– Résidence sénior »,** à la demande de la commune, il est proposé d'accepter un échelonnement du paiement sur cinq annuités, en lieu et place d'un paiement comptant. Il est également proposé de prendre acte du changement de projet puisqu'il s'agit non plus d'y créer une résidence sénior mais une médiathèque.
- M. TOUBOL indique que la convention relative au site de **l'ancienne fromagerie à Pagny-la-Blanche-Côte** a été conclue en février 2015 avec un taux d'actualisation de 3%. Or, le nouveau PPI de l'EPFL approuvé le 4 mars 2015 autorise pour les opérations de renouvellement urbain un taux d'actualisation de 1%. Afin de faciliter la sortie de cette opération dont une partie des acquisitions foncières est complexe, il est proposé d'appliquer ce nouveau taux et de modifier la durée de la convention. Son échéance serait ainsi fixée au 30/06/2020 et non plus au 30/06/2018.

La délibération B17/43 est adoptée à l'unanimité.

V.3. Minoration foncière SRU

Comme évoqué précédemment, M. TOUBOL rappelle qu'il s'agit, par ce projet d'avenant, de réintégrer les 116 000 € prélevés sur la communauté d'agglomération du Val de Fensch à l'opération **« Nilvange – Sédentarisation des gens du voyage » sur la ZAC de la Paix.**

La délibération B17/44 est adoptée à l'unanimité.

V.4. Opérations diverses

En ce qui concerne l'opération **« Longlaville – Cœur de ville »,** M. TOUBOL explique que l'avenant a pour objet de prolonger les délais pour permettre une acquisition. Il s'agit d'une opération qui a été approuvée au sein de la convention-cadre territoriale de la communauté d'agglomération de Longwy. Il explique qu'en matière de cessation d'activité, la loi prévoit que ce soit l'ancien exploitant qui remette en état ou en sécurité les lieux dans la perspective d'un même usage. M. TOUBOL rappelle que la loi ALUR a ouvert la possibilité qu'un tiers intéressé puisse réaliser à la place de l'ancien exploitant les mesures de cessation d'activité, environnementales, de remise en état inscrites par l'administration. Pour cette acquisition du garage Citroën à Longlaville, la commune, pour faciliter la transaction, s'était proposée comme tiers demandeur. La collectivité était donc prête à se charger de la cessation d'activité et l'EPFL avait prévu d'acquérir le bien dès lors que la cessation d'activité aurait été terminée. Mais l'administration n'a pas accepté le dossier de tiers demandeur. M. TOUBOL informe que l'ancien exploitant de ce garage automobile est en train de procéder lui-même à ces travaux de cessation d'activité. L'EPFL procédera à l'acquisition et au portage par la suite. Il est donc proposé de proroger les délais au 30/06/2018.

La délibération B17/45 est adoptée à l'unanimité.

V.5. Foncier sensible

Pour l'opération **« Richemont – PPRT Air Liquide »,** M. TOUBOL précise qu'il s'agit d'un dossier qui a été présenté à plusieurs reprises en travaux et qu'il s'inscrit dans le cadre des mesures foncières du Plan de Prévention des Risques Technologiques. Il rappelle que l'EPFL a fait l'acquisition d'un grand hangar et que l'établissement procède actuellement à sa déconstruction. Après des difficultés récurrentes en matière de découverte d'amiante, les bureaux d'études n'ayant pas diagnostiqué l'intégralité de l'amiante, M. TOUBOL note que près de 10 000 m² de toiture très amianté sont à déconstruire. Il indique, par ailleurs, que de l'amiante a été retrouvé dans les colles des sols sur des surfaces très importantes. Les diagnostics ont été plus longs que prévu. Il rappelle que le bureau avait accepté d'augmenter l'enveloppe pour traiter cette opération en totalité conformément aux usages de l'établissement. Afin de pouvoir terminer convenablement cette opération, il est donc proposé de proroger les délais au 30/06/2020.

La délibération B17/46 est adoptée à l'unanimité.

V.6. Foncier friches

M. TOUBOL indique que le dossier dit de « **la vallée de la Rosselle** » est un dossier ancien à l'établissement ; son démarrage remonte à 2003. Le projet repose sur la réalisation d'une piste cyclable. Les acquisitions foncières par expropriation sont en cours d'achèvement. Il rappelle que le bureau a autorisé la mise en place des crédits de maîtrise d'œuvre dans la poursuite d'engagements pris par l'établissement. Il est proposé de modifier le périmètre, la durée de la convention avec une prorogation au 30/06/2018 ainsi que les signataires avec le retrait de la communauté d'agglomération de Forbach Porte de France.

M. TOUBOL souligne que les travaux actuellement envisagés sont susceptibles d'être extrêmement complexes et onéreux. Il indique qu'il sera nécessaire d'en rediscuter. Il précise que ces travaux risquent d'être onéreux en raison de la proximité immédiate de l'autoroute et des contraintes de franchissement. Il ajoute qu'il existe également des contraintes de zones humides à proximité de la Rosselle. Dans l'immédiat, l'objectif de l'EPFL est de bien cerner la question dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre, de sorte qu'un débat puisse ensuite se dérouler sur la base de chiffres.

La délibération B17/47 est adoptée à l'unanimité.

V. <u>OPERATIONS MIXTES</u>

M. TOUBOL souligne le caractère emblématique du **carreau de la mine de Trieux** situé dans le bassin ferrifère. Avec l'acquisition et la déconstruction par l'EPFL d'un bâtiment de ce carreau, la commune de Trieux souhaite améliorer le fonctionnement de l'ensemble de la zone d'activités. L'imbrication de propriétés sur le site a rendu complexe la situation. Maintenant que la situation a été éclaircie en matière foncière, il s'agit de lancer cette opération de recyclage foncier avec :

- une convention foncière pour l'acquisition d'environ 12 ares avec une enveloppe prévisionnelle de 12 000 € HT,
- une convention de maîtrise d'œuvre en vue de la déconstruction du bâtiment avec une enveloppe prévisionnelle de 20 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune
- et une convention de travaux de déconstruction et de désamiantage éventuel avec une enveloppe prévisionnelle de 150 000 € TTC financée intégralement par l'EPFL.

Les délibérations B17/48 (foncier), B17/49 (maîtrise d'œuvre) et B17/50 (travaux) sont adoptées à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que l'EPFL est associé à la reconversion du site **des Faïenceries à Sarreguemines** depuis plusieurs années. Les conditions financières d'acquisition paraissaient inaccessibles jusqu'à très récemment. Le changement d'équipe dirigeante des Faïenceries permet aujourd'hui d'envisager une intervention. Une convention foncière est donc proposée pour l'acquisition des 29 hectares du site composé d'une partie industrialisée et d'une partie naturelle en continuité immédiate de la ville. Son enveloppe prévisionnelle est de 3 400 000 € HT. Il est également proposé de mettre en place une enveloppe de maîtrise d'œuvre d'un montant de 200 000 € TTC pour commencer à réfléchir à un certain nombre d'opérations de travaux à réaliser sur les bâtiments les plus dégradés. L'enveloppe est prise en charge à 80% par l'EPFL et

à 20% par la commune de Sarreguemines. Des travaux de réhabilitation de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial pourraient être envisagés. M. TOUBOL précise que la commune a pour objectif d'y réaliser des équipements publics structurants et d'y construire, probablement, des logements.

Les délibérations B17/51 (foncier) et B17/52 (maîtrise d'œuvre) sont adoptées à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que **site Halberg à Mondelange** avait déjà fait l'objet de discussions à plusieurs reprises au sein de cette instance. La commune de Mondelange est à la recherche de foncier pour satisfaire à son obligation de construction de logements sociaux, la commune étant déficitaire. Elle verse à ce titre des pénalités. De multiples démarches sont engagées par la commune pour essayer de retrouver du foncier disponible. Dans cet esprit, une perspective de création de logements sociaux existait sur le site Halberg. M. TOUBOL rappelle que la complexité des pollutions découvertes sur ce site ne permet pas aujourd'hui d'envisager, pour l'heure, un tel projet. Il précise que le site a notamment accueilli des activités métallurgiques et de peinture. Quelques premières mesures de cessation d'activité ont été réalisées mais ont dû être interrompues car le liquidateur ne payait plus l'entreprise. La cessation d'activité est donc très complexe, rendue encore plus complexe du fait de la proximité d'autres sites industriels situés sur le territoire communal d'Hagondange.

M. TOUBOL rappelle également que l'EPFL a d'ores et déjà réalisé les premières investigations environnementales. L'établissement propose aujourd'hui à la commune d'approfondir ces investigations afin d'évaluer la faisabilité d'un projet de logements. Il s'agit aussi de réfléchir aux processus opérationnels à mettre en place pour reconstruire un projet sur ce site. Il est donc proposé d'engager des études sur la base d'une enveloppe prévisionnelle de 150 000 € TTC financée à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Mondelange. En outre, pour poursuivre le portage de ce site, il est proposé de proroger les délais au 30/06/2020.

M. FREYBURGER souligne que la recomposition de l'ensemble du secteur, une partie à Mondelange et l'autre à Hagondange, est en jeu. Il ajoute que la pression est relativement forte sur le foncier et que le déficit en logements sociaux et la pollution des terrains sont des éléments préoccupants pour la municipalité de Mondelange qui s'en ouvre à ses interlocuteurs très régulièrement.

Les délibérations B17/53 (avenant foncier) et B17/54 (étude) sont adoptées à l'unanimité.

VI. <u>OPERATIONS EN RECONVERSION</u>

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

M. TOUBOL présente le site du **Val de fer à Neuves-Maisons** qui compte un équipement assez emblématique et relativement connu, le Zublin. Il rappelle que le bureau a accepté en 2016 de mettre en place une enveloppe de maîtrise d'œuvre pour des travaux de pré-aménagement, clos couvert et extérieurs. Il rappelle que l'établissement est déjà intervenu sur ce site dans le passé. Son intervention avait été stoppée car l'EPFL ne partageait pas les orientations de la collectivité sur la manière dont les travaux devaient être conduits. Les contacts ont été renoués en 2012 avec des études approfondies permettant de construire un projet. Il est donc proposé de mettre en

place une enveloppe de travaux de 1,2 M€ TTC pour le pré-aménagement du site et de ses abords. L'enveloppe est prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Neuves-Maisons. M. TOUBOL insiste sur le caractère patrimonial emblématique des anciens sites sidérurgiques du département. La vocation du site du Val de fer est touristique.

M. SCHRICKE constate qu'il existe des démarches similaires de reconversion d'anciens sites miniers disposant d'un patrimoine industriel intéressant. Il regrette que ces opérations soient abordées ponctuellement sans aucune résonnance entre elles. La collectivité montre la volonté de s'y investir, de sauvegarder, en jugeant a priori de l'intérêt touristique. Les sites ne sont pas comparés entre eux. Chaque collectivité, potentiellement maître d'ouvrage, lance son projet touristique sans qu'il soit conçu sur un territoire plus large. Par conséquent, M. SCHRICKE demande s'il ne serait pas opportun, éventuellement dans le cadre du CPER, et dans le cadre du schéma de développement touristique du Conseil régional, de se pencher sur l'intérêt patrimonial et touristique de chacun de ces sites. L'objectif serait à terme de déterminer quels sont ceux qui ont un caractère vraiment prioritaire par rapport à d'autres et où sont les vrais potentiels de développement touristique. Il met en garde sur la sauvegarde du patrimoine plus ou moins mis en valeur sans s'interroger sur les retombées en matière d'économie touristique. Il pense qu'il manque une vision réelle de la situation.

Mme ZIROVNIK indique, qu'au-delà de la visibilité sur le développement touristique futur, elle s'interroge sur le montant de l'enveloppe de l'opération, de 1,2 M€. Elle trouve qu'il est relativement élevé par rapport à d'autres sites plus grands et avec plus de bâtiments.

M. TOUBOL répond que dès lors qu'il s'agit d'opérations de réhabilitation, des enveloppes importantes sont rapidement atteintes. Il souligne que le site présente un intérêt fort du point de vue patrimonial, l'accumulateur à minerai étant un bâtiment inscrit. Le bâtiment quasi unique en son genre le rend particulièrement intéressant. Mais il n'existe pas à sa connaissance aujourd'hui de lecture globale de ces types de sites. Il fait référence à l'étude « liaisons » sur laquelle l'EPFL a été très impliqué dans le Bassin houiller sur les différents sites miniers sur le Nord de Forbach. Cette étude a permis de réfléchir à la manière dont les sites pouvaient entrer en résonnance les uns avec les autres. Il est d'avis d'inscrire le site du Val de fer dans une réflexion un peu plus large. Le site le mérite. De plus, la démarche devrait donner un peu plus d'intérêt à ce que l'EPFL aura pu réaliser.

M. HARMAND souligne qu'il existe un vrai projet de développement touristique sur ce site. L'association qui le soutient est très dynamique et est appuyée par la collectivité. Il rappelle que ce dynamisme dure depuis quatre à cinq ans et que la population s'est approprié le site. D'anciens mineurs le font visiter tous les week-ends de façon insolite ou thématique. M. HARMAND insiste sur la beauté du projet. Par ailleurs, il reconnaît qu'il faudra à un moment donné recentrer les moyens sur des secteurs bien spécifiques.

La délibération B17/55 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que le syndicat mixte des Portes de l'Orne a demandé à l'EPFL d'étudier les possibilités de reconversion de l'immense halle du **magasin général** située sur le site des **Portes de l'Orne à Amnéville / Rombas.** Il rappelle que l'EPFL a réalisé un schéma général d'aménagement de ce site et a identifié avec le Syndicat mixte un certain nombre de bâtiments

emblématiques dont la conservation semblait possible. Des études ont ainsi été engagées pour réfléchir à leurs perspectives de réutilisation :

- sur la maison des syndicats qui a vocation à devenir la maison du projet, l'EPFL intervenant en clos couvert dans un groupement de commandes avec le syndicat mixte,
- sur le bâtiment « énergie » qui devrait être transformé en pépinière d'entreprises,
- sur un bâtiment important, l'atelier locotracteur, sur lequel l'EPFL va engager une étude technique et de vocation
- et sur le magasin général sur lequel il est proposé une convention d'étude diagnostique et de faisabilité dont l'enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € TTC. Cette enveloppe est prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par le syndicat mixte.

M. TOUBOL rappelle que l'EPFL a conduit des travaux importants de déconstruction, de sécurisation et de mise en sécurité du site et qu'il engage aujourd'hui avec le syndicat mixte des travaux sur une agrafe paysagère pour participer au changement d'image du site. Cette agrafe traverserait le site du nord au sud, pour l'ouvrir, donner un peu de lisibilité, de visibilité. L'ensemble s'inscrit dans une réflexion large, d'abord en rive gauche de la Moselle puis en rive droite jusqu'à Mondelange et Richemont.

M. FREYBURGER ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/56 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL rappelle que l'EPFL est impliqué de longue date sur le site du **Haut-fourneau à Uckange**. Il y intervient progressivement bâtiment par bâtiment, secteur par secteur. Il indique que l'EPFL a réalisé des études techniques et de vocation sur le bâtiment de la sous-station électrique. Situé immédiatement à côté du haut-fourneau, ceci explique que sa façade ait un peu souffert. Garder la lisibilité du processus de production de ces bâtiments inscrits au titre des Monuments Historiques est un élément important. M. TOUBOL rappelle que l'EPFL est également intervenu en clos couvert sur le bâtiment des magasins généraux dans lequel est installée aujourd'hui la plateforme publique de recherches Metafensch. Il souligne la belle facture de ces travaux.

M. TOUBOL indique que la communauté d'agglomération du Val de Fensch fait le projet de réhabiliter la sous-station électrique pour la transformer en restaurant. Pour ce faire, elle a réalisé une étude de faisabilité sur le plan économique. Il est donc proposé, sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, de procéder aux études de maîtrise d'œuvre et aux travaux de clos couvert. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 400 000 € TTC pris en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la communauté d'agglomération du Val de Fensch.

M. RICHTER s'interroge sur le projet de restaurant. Il demande s'il s'agit d'un restaurant privé. Il espère que la commune ne se chargera pas d'organiser cette activité.

M. TOUBOL répond qu'il devrait s'agir d'une Délégation de Service Public de la communauté d'agglomération.

La délibération B17/57 est adoptée à l'unanimité.

En ce qui concerne le site de la **cristallerie à Hartzviller**, M. TOUBOL rappelle qu'une convention avait initialement été conclue avec la communauté de communes de la vallée de la Bièvre. Il indique que le projet est aujourd'hui repris par la communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud. Il précise qu'il s'agit d'un bâtiment très dégradé à l'intérieur, acquis à l'euro symbolique, dont la reconversion est complexe. Deux enveloppes de travaux sont proposées :

- 480 000 € TTC pour les travaux de désamiantage / déconstruction pris en charge à 100% par l'EPFL
- et 960 000 € TTC pour les travaux de dépollution pris en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud.

Les délibérations B17/58 (travaux de dépollution) et B17/59 (travaux de déconstruction) sont adoptées à l'unanimité.

M. TOUBOL souligne que la friche vosgienne de **l'ancienne filature à Ramonchamp** a été identifiée lors du recensement des friches dans les Vosges. Il indique qu'une démarche similaire est actuellement menée dans le département de la Meuse et qu'elle sera prochainement lancée en Meurthe-et-Moselle. La commune de Ramonchamp a sollicité l'intervention de l'EPFL sur ce site relativement vaste. Il est proposé d'engager des études techniques, environnementales et de vocation. L'enveloppe prévisionnelle est de 120 000 € TTC pris en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune.

M. RICHTER souhaite connaître l'identité du propriétaire.

M. TOUBOL répond que la situation est identique à celle de la filature de Chéniménil où les interlocuteurs de l'EPFL sont le propriétaire physique ou le cas échéant, des liquidateurs.

M. RICHTER ajoute que si la présence de pollution était avérée, son coût serait déduit de celui de l'acquisition.

M. TOUBOL répond que l'EPFL ne se place pas encore dans une perspective d'acquisition. Aujourd'hui, l'objectif est de réfléchir et d'identifier toutes ces questions avant toute autre intervention. Il précise que l'ADEME pourrait être sollicitée tout comme elle l'a été à Nomexy.

La délibération B17/60 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente **l'ancienne fonderie de Stenay**, dossier bien connu de l'établissement, complexe compte tenu des pollutions, avec une perspective de reconversion sans doute davantage tournée vers la nature et vers le tourisme. Il ajoute que sur certaines parties du site, le patrimoine bâti a été pris en compte. L'étude ayant bien avancé, il a été convenu avec la commune d'approfondir la problématique des sites et sols pollués afin de calibrer au mieux une intervention potentiellement extrêmement lourde. L'enveloppe prévisionnelle de l'étude est de 60 000 € TTC financée à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Stenay.

M. PERRIN ne prend part ni au débat, ni au vote.La délibération B17/61 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que les interventions de l'EPFL sur le site de **l'usine Efka à Vic-sur-Seille** sont déjà bien engagées. La déconstruction de l'usine est en cours d'achèvement. Toutefois, la fin de la purge des fondations révèle des réseaux enterrés en fibrociment et des massifs de fondation plus importants que prévu. Il est proposé d'ajuster l'enveloppe à 700 000 € TTC pour pouvoir poursuivre l'ensemble du programme des travaux qui a été validé.

La délibération B17/62 est adoptée à l'unanimité.

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

M. TOUBOL indique qu'il est proposé de modifier la convention qui a été conclue sur le site « Secteur RFF Victor Hugo » à Villerupt, en bordure immédiate de la friche de Micheville. Il rappelle que l'EPFL intervient dans ce secteur aux côtés de l'EPA dans la perspective de requalification de la cité Victor Hugo. L'EPA est aujourd'hui l'opérateur de l'OPAH-RU sur Villerupt. Il s'agit d'accompagner l'EPA en matière de maîtrise foncière en tant que de besoin sur les différents sites de l'OPAH-RU. L'objet de cet avenant de transition consiste à intégrer deux îlots dont un très dégradé. Dans un deuxième temps, il sera proposé de scinder cette opération dans un souci de clarté :

- d'une part, une convention d'accompagnement de l'OPAH-RU à proprement parler,
- et d'autre part, une partie de maîtrise foncière plus standard sur le bâtiment des Coop et qui appelle d'autres types d'intervention.

La délibération B17/63 est adoptée à l'unanimité.

VI.3. Bilan de la programmation en reconversion

M. TOUBOL rappelle que cette délibération conclusive est purement formelle puisqu'elle ne fait que récapituler ce qui a été dit lors de la séance. Elle est néanmoins importante budgétairement puisque c'est sur son fondement que la fongibilité peut être appliquée bureau par bureau et type de financement par type de financement.

La délibération B17/64 est adoptée à l'unanimité.

M. FREYBURGER remercie les personnes présentes de leur participation et annonce que les prochaines réunions du conseil d'administration et du bureau se tiendront le même jour, le 05 juillet 2017.

La séance est levée à 16h15.

Le Directeur Général de l'EPFL,	Le Président du conseil d'administration,
Alain TOUBOL	Julien FREYBURGER