PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

EN DATE DU 05 JUILLET 2017

187ème REUNION

L'an deux mille dix-sept, le 05 juillet 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 titulaires présents

M. SCHRICKE (suppléant de M. GARAU)	Représentant de l'Etat désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales
M. CORZANI	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 (suppléant de M. WERNER)	Représentant du Grand Nancy

Membres titulaires excusés

M. GARAU	Représentant de l'Etat désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales
M. HARMAND	Représentant du conseil départemental 54
M. WERNER	Représentant du Grand Nancy

Autres participants à la réunion

Mme GIMMILLARO	Représentante du conseil départemental 88
Mme JOUET	Préfecture de Région Grand Est / SGARE
Mme DROUVROY	Préfecture de la Moselle
M. PIERRE	Préfecture de Meurthe-et-Moselle
Mme VUIDEL	Région Grand Est
M. ANTOINE	DREAL
M. RAYMOND	Contrôleur budgétaire
M. TOUBOL	Directeur Général de l'EPFL
M. GENDRE	Agent comptable de l'EPFL
MM. COMBE et PROTH	EPFL

M. FREYBURGER souhaite la bienvenue aux personnes présentes, notamment à M. RAYMOND, contrôleur budgétaire, aux représentants de Messieurs les préfets de département, des services de l'Etat et de la Région et à M. GENDRE, Agent comptable de l'EPFL. Il présente les excuses de M. HARMAND, représentant du conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et de M. MARX, Préfet de la région Grand Est représenté par Mme JOUET.

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

- un diaporama,
- un tableau récapitulatif des opérations présentées,
- la convention relative à l'étude de revitalisation du centre-bourg de Plombières-les-Bains (modification du plan)
- et l'avenant sur l'opération « Essey-lès-Nancy – Quartier Kleber / SDIS » (modification de numéros de parcelles).

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

I. APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU BUREAU DU 05 AVRIL 2017

M. FREYBURGER rappelle que le projet de procès-verbal de la réunion du 05 avril 2017 a été transmis à tous les administrateurs. Aucune demande de modification n'étant formulée, il est mis aux voix et approuvé à l'unanimité.

II. LES CHIFFRES DU BUREAU DU 05 JUILLET 2017

M. FREYBURGER passe la parole à M. TOUBOL.

M. TOUBOL indique que le montant des engagements financiers nouveaux s'élève à 7,415 M€ dont 6,941 M€ qui seront portés par l'EPFL. Le dossier porte sur 24 nouvelles conventions et 13 avenants. Les acquisitions proposées devraient contribuer à la création de 63 logements et 48 logements sociaux. Les interventions foncières portent sur environ 2,3 hectares.

M. TOUBOL précise que seront présentées :

- une convention-cadre avec la communauté de communes de l'Arc Mosellan avec une étude de stratégie foncière prise en charge à 50% par l'EPFL
- et des conventions centres-bourgs en Meuse à Montmédy et dans les Vosges à Plombières-les-Bains, un volet opérationnel d'étude et de travaux sur la salle d'œuvre à Sierck-les-Bains et l'adaptation des conventions qui ont été conclues avec Saint-Mihiel et Stenay aux modalités d'intervention foncière adoptées en février 2017 par le conseil d'administration.
- Du point de vue des acquisitions foncières, les enveloppes mises en place et portées par l'EPFL sont de 2 315 000 € : en centre-bourg à Sierck-les-Bains, quatre nouvelles conventions opérationnelles en foncier cadre pour environ 1,1 hectare d'acquisitions nouvelles et 1 570 000 € d'engagements financiers correspondants pour 39 logements potentiels et enfin, deux nouvelles conventions en foncier diffus.
- Le volet reconversion porte sur des engagements financiers nouveaux de 4 820 000 € dont 4 411 000 € financés par l'EPFL et 409 000 € par les collectivités. M. TOUBOL rappelle que sur les deux premières réunions du bureau de l'année ont été programmés

respectivement 4 300 000 € et 4 140 000 €. Au terme de cette réunion, un peu plus de 13 M€ seraient ainsi programmés. Il souligne que le rythme des programmations est significatif et qu'elles se traduisent déjà par des réalisations.

III. CONVENTION-CADRE

M. TOUBOL rappelle que la convention-cadre avec la **communauté de communes de l'Arc Mosellan**, située dans la partie nord de la Moselle à l'est de l'agglomération thionvilloise, avait déjà été présentée. En effet, l'établissement avait cherché à mettre en place une telle convention mais n'avait pas pu aboutir jusqu'à présent. Aujourd'hui, la collectivité ayant délibéré sur ce projet, M. TOUBOL propose d'approuver la mise en place de cette convention-cadre et de son étude de stratégie foncière. Son enveloppe prévisionnelle est de 50 000 € TTC prise en charge à 50% par l'EPFL et 50% par la communauté de communes de l'Arc Mosellan.

La délibération B17/65 est adoptée à l'unanimité.

IV. CENTRES-BOURGS

M. TOUBOL indique que des discussions ont été engagées avec diverses collectivités du nord de la Meuse. Il précise que l'EPFL intervient d'ores et déjà dans la commune de Stenay. Des relations ont été nouées avec la commune de **Montmédy** ainsi que la communauté de communes du Pays de Montmédy. Une démarche d'étude est proposée sur le centre-bourg de Montmédy qui pourrait donner lieu à des échanges avec le territoire de Stenay. L'étude devrait permettre d'appréhender le fonctionnement du centre-ville. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 100 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL, 10% par la commune de Montmédy et 10% par la communauté de communes du Pays de Montmédy.

La délibération B17/66 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente la problématique de **Plombières-les-Bains**. La collectivité, de relative petite taille et dont les équipements sont limités, ne fait pas partie des bassins structurants identifiés par le conseil régional. Pour autant, ce territoire présente un intérêt en raison de sa structure urbaine qui se dégrade progressivement et avec elle, son image touristique. Il invite les administrateurs à se reporter au dossier remis sur table où apparaît le périmètre d'intervention modifié. M. TOUBOL ajoute que l'EPFL a invité la commune à travailler avec les territoires voisins, notamment Le Val-d'Ajol, identifiés par le conseil régional. L'objectif de ce travail en commun est de faire en sorte que les démarches puissent s'articuler les unes avec les autres. L'enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL, 10% par la commune de Plombières-les-Bains et 10% par la communauté de communes de la Porte des Vosges Méridionales.

La délibération B17/67 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que l'EPFL travaille avec la commune de **Sierck-les-Bains** dans le cadre de la démarche centre-bourg. L'étude en cours avec le cabinet Urbicus a permis d'identifier un

certain nombre de secteurs précis, des immeubles et bâtiments, pouvant constituer des leviers d'intervention. Parmi eux, figure **la salle d'œuvre**, une ancienne salle de spectacles propriété du conseil de fabrique, aujourd'hui totalement à l'abandon, qui constitue un des secteurs clés de l'étude centre-bourg. L'objectif est d'acquérir ce bâtiment pour que la collectivité puisse y réaliser un espace public à l'entrée de la Grand'rue. Deux conventions sont proposées :

- une convention foncière avec la commune de Sierck-les-Bains et la communauté de communes Bouzonvillois Trois Frontières dont l'enveloppe prévisionnelle est de 20 000 € HT
- et une convention d'études techniques et de définition pour la déconstruction de la salle d'œuvre dont l'enveloppe prévisionnelle est de 50 000 € TTC prise en charge à 50% par l'EPFL et 50% par la commune de Sierck-les-Bains.

M. CORZANI demande si le site couvre bien 373 m².

M. TOUBOL répond qu'il s'agit de la seule assiette du bâtiment.

Les délibérations B17/68 et B17/69 sont adoptées à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que le conseil d'administration a approuvé le 22 février 2017 de nouvelles modalités de durée de portage et d'actualisation dans le cadre des conventions centres-bourgs. Le principe de réintégrer dans ce mécanisme les conventions qui avaient été passées précédemment a été convenu. Il convient donc de modifier par avenant les conventions relatives aux centres-bourgs de **Saint-Mihiel et de Stenay**.

M. PERRIN ne prend part ni au débat, ni au vote en ce qui concerne le dossier de Stenay. La délibération B17/70 est adoptée à l'unanimité des votants.

V. <u>OPERATIONS FONCIERES</u>

V.1. Foncier cadre

M. TOUBOL indique que sur les trois bâtiments parallèles présents sur le **plateau de Haye à Nancy**, deux sont aujourd'hui occupés, le troisième, la **copropriété Bergamote**, étant ouvert à tout vent. Une partie de sa façade n'est pas terminée. Il a été vendu par appartements via un investisseur à un certain nombre de personnes qui espéraient en tirer des revenus locatifs. La copropriété Bergamote est à l'abandon depuis une quinzaine d'années. Il est proposé d'acquérir ce bien puis, éventuellement, de le déconstruire. La Métropole du Grand Nancy souhaite investir lourdement dans un projet de renouvellement urbain.

M. TOUBOL indique que la première étape de cette intervention consiste à réfléchir aux conditions d'acquisition du bien par le biais d'une étude de marché. L'EPFL mettrait en place un partenariat avec la Métropole du Grand Nancy qui, de son côté, engagera une étude technique sur le bâtiment. L'EPFL aurait ainsi des éléments à fournir à France Domaine pour déterminer le prix d'acquisition. Il précise que l'évaluation domaniale qui a été rendue aujourd'hui a été calculée sur la base des quartiers de haut standing. L'enveloppe prévisionnelle de l'étude préalable est de 30 000 € TTC et celle des acquisitions d'opportunité de 100 000 € HT.

M. TOUBOL fait référence au dossier de la copropriété des Tilleuls à Uckange. Il informe qu'en première instance de la juridiction de l'expropriation, l'EPFL avait obtenu une fixation d'indemnité à l'euro symbolique pour les lots qui n'avaient pas pu être acquis à l'amiable. En revanche, en appel, l'EPFL n'a pas eu gain de cause et les propriétaires ont obtenu des indemnisations à hauteur de la valeur de leur bien comme si aucun sinistre n'avait eu lieu. Le montant total est donc passé de quelques euros à 1,5 M€. L'arrêt d'appel a été reçu la semaine précédant cette réunion. L'EPFL a engagé des discussions avec la communauté d'agglomération du Val de Fensch dont l'EPFL est le mandataire. Des échanges ont également eu lieu avec France Domaine et la Commissaire du Gouvernement, pour déterminer si l'EPFL se pourvoit, ou non, en cassation. Il s'agit de déterminer s'il existe des points de droit sur lesquels il serait possible de se référer. La discussion est encore ouverte.

M. RICHTER rappelle qu'en cassation, seuls des points de forme sont jugés et non de fond.

M. TOUBOL confirme et rappelle que l'EPFL avait fait des propositions d'acquisitions amiables sans tenir compte du sinistre pour une raison sociale, partagée avec la communauté d'agglomération du Val de Fensch, mais aussi dans un souci d'aller relativement vite. Au moment de l'expropriation, en accord avec la Commissaire du Gouvernement, l'EPFL a proposé une acquisition à l'euro symbolique parce qu'en la matière, la règle est de considérer la consistance réelle des biens. L'établissement a été suivi en première instance. En Appel, la Cour s'est référée aux offres initiales de l'expropriant et a clairement écrit qu'elle ne tenait pas compte de la consistance des biens. La règle d'indemnisation fixée par le Code de l'expropriation qui impose au juge la valeur de l'indemnité en considération de la consistance effective du bien n'est donc pas satisfaite. L'EPFL n'ira pas en cassation pour discuter de l'état des biens mais pour savoir si la Cour d'Appel pouvait s'écarter d'apprécier la consistance exacte des biens.

M. TOUBOL souligne que ces éléments sont importants en termes de jurisprudence et qu'ils doivent être pris en compte pour l'intervention sur la copropriété Bergamote avec la Métropole du Grand Nancy. Il rappelle que lorsque la loi ALUR a été votée, le seul exemple pris dans l'étude d'impact est celui des Tilleuls à Uckange. Les mécanismes en œuvre sont encore en cours de création et de mise en place. Il indique qu'à la limite entre le droit et la morale, les personnes indemnisées en appel sont pour la plupart des marchands de sommeil. L'EPFL étudie la question avec la communauté d'agglomération du Val de Fensch et avec un avocat. Il s'agit de s'assurer que la démarche aboutira et que l'établissement ne devra pas payer des intérêts moratoires en supplément.

M. CANDAT ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/71 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL présente le site de **l'EHPAD Pasteur à Faulx**. Il est proposé d'acquérir la partie désaffectée d'une maison de retraite dans le cadre d'un projet de création de logements.

La délibération B17/72 est adoptée à l'unanimité.

En ce qui concerne le site de **la Rue de Ludelange à Boulange**, M. TOUBOL indique que le projet s'inscrit dans la perspective de la réalisation d'un équipement structurant de rayonnement communal de type médiathèque. Il explique que l'acquisition de cette emprise est proposée car

elle représente une opération collatérale de soutien au projet global de l'OIN, Opération d'Intérêt National, Alzette-Belval. L'Etablissement Public d'Aménagement Alzette-Belval l'a attesté auprès de l'EPFL. Il rappelle que l'OIN a pour vocation d'attirer la population sur ce territoire à travers des projets de création de logements. Il informe qu'une convention entre la commune de Boulange et l'EPA relative à des études sur les secteurs des Sapins et du Carreau de la mine a été approuvée. L'EPFL interviendra sur ce dernier site. Le site de la Rue de Ludelange est situé à proximité. L'EPA considère que cette intervention constitue un soutien à la démarche globale sur le territoire.

M. FREYBURGER souligne qu'il s'agit d'une opération de portée municipale qui s'inscrit dans un ensemble plus vaste qu'il conviendrait de soutenir.

La délibération B17/73 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL passe à l'examen des avenants à des conventions en foncier cadre. Il indique que sur la **caserne Kleber à Essey-lès-Nancy**, deux avenants sont proposés. L'un d'entre eux, où une erreur d'identification de parcelle a été commise, est remis sur table. Il rappelle que l'EPFL est intervenu lourdement sur ce site en acquisition foncière et en travaux au titre de deux conventions :

- l'une, avec le conseil départemental pour le SDIS, Service départemental d'Incendie et de Secours,
- l'autre, sur la partie ouest du secteur, avec la Métropole du Grand Nancy sur un projet urbain d'habitat et d'équipement.

Il convient de noter qu'une première emprise a d'ores et déjà été cédée pour réaliser la clinique Pasteur début 2017. M. TOUBOL explique qu'avec ces deux avenants, il est proposé de finaliser le découpage permettant aux deux projets de se réaliser. Il s'agit d'un échange de terrains dont l'EPFL est propriétaire.

M. TOUBOL profite de l'occasion pour souligner les ambiguïtés qui existent aujourd'hui autour des modalités de calcul de l'assiette de la TVA immobilière. Il explique que quand la TVA en matière immobilière est rentrée dans le droit commun de la TVA en mars 2010, le législateur a prévu un mécanisme de TVA sur la marge s'appliquant au moment de la revente d'un bien dont la qualification restait la même qu'au moment de l'achat. Ce mécanisme permet d'avoir une TVA allégée. Il est particulièrement apprécié lors de la revente à des particuliers ou des professionnels qui ne peuvent pas récupérer la TVA. Il note que vis-à-vis d'opérateurs assujettis, il s'agit d'une question de gestion de trésorerie. En effet, dans un mécanisme de promotion immobilière, l'aménageur a la possibilité de récupérer la totalité de la TVA par la voie fiscale. Pour les collectivités, il s'agit également davantage d'une question de trésorerie puisqu'elles ont la possibilité de récupérer la quasi-totalité de la TVA à la sortie. Or, en 2016, M. TOUBOL informe que l'administration fiscale a pris formellement, dans plusieurs réponses ministérielles, une position différente sur l'assiette de la TVA. Elle considère qu'il faut non seulement une identité de la qualification juridique du bien sur terrain nu ou immeuble ancien ou autres pour pouvoir appliquer la TVA sur la marge, mais aussi qu'il faut une identité de la qualification physique. Ainsi, dès lors que des découpages sont intervenus, la TVA s'applique sur la totalité et non plus sur la marge. Fin 2016, pour certaines cessions, l'EPFL a dû demander aux collectivités soit de délibérer à nouveau, soit de produire des attestations expliquant que c'était l'assiette de la TVA qui avait changé et non pas le prix HT. Dans le cadre de cessions qui portent sur des surfaces considérables et à des prix relativement importants, la TVA est ainsi passée de quelques dizaines

de milliers d'euros à des centaines de milliers d'euros. Le SDIS sur la caserne Kleber à Essey-lès-Nancy s'est retrouvé dans ce cas de figure.

M. TOUBOL souligne qu'il est important d'être vigilant en la matière. Il indique que M. COMBE suit le dossier étroitement.

M. TOUBOL aborde les autres avenants.

- Avec la communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, dans le cadre de la convention sur le **site Trailor** situé sur les communes de **Moncel-lès-Lunéville et de Lunéville**, une augmentation de l'enveloppe est proposée. M. TOUBOL rappelle que l'EPFL est très impliqué sur le dossier tant en foncier qu'en reconversion. Les études ont été menées. La phase de Déclaration d'Utilité Publique devrait démarrer prochainement. Par conséquent, il est nécessaire de procéder à l'adaptation de l'enveloppe en la faisant passer de 1 à 2 M€. M. TOUBOL rappelle que la superficie du terrain est d'environ 11 hectares.
- A **Thionville, sur le site de la Rue des Frères**, M. TOUBOL explique qu'il s'agit de modifier la durée de portage des biens qui ont été acquis en 2013. La date de rachat est fixée au 30/06/2023, et non plus au 30/06/2018. Il indique qu'une partie des biens que l'EPFL avait acquis ont d'ores et déjà été revendus à l'OPH. Il reste un stock d'environ 300 000 à 350 000 € dont le portage est prolongé. L'OPH de la communauté d'agglomération Portes de France Thionville rééchelonne ses opérations en raison de difficultés financières.
- M. TOUBOL rappelle que l'acquisition « **Metz / Actipôle / Rue des Potiers d'Etain** » a été réalisée auprès de Peugeot. En 2015-2016, l'entreprise de Trémery risquait de quitter la Lorraine. La communauté de communes Rives de Moselle, la Ville de Metz, Metz Métropole, le Département de la Moselle, la Région, l'Etat et l'EPFL se sont alors fortement mobilisés. L'EPFL a ainsi assuré l'acquisition et la rétrocession à la communauté de communes Rives de Moselle des 23 hectares de Trémery et des huit hectares du site de Metz. Aujourd'hui, l'EPFL met en place un avenant à cette convention qui avait été conclue avec la Ville de Metz pour acter formellement que la convention est conclue avec Metz Métropole conformément à la Loi Notre qui prévoit un transfert de la compétence économique aux EPCI. Le présent avenant permet de clarifier la situation avec Metz Métropole. Il permet également de prendre acte qu'une partie du secteur a vocation à être revendu à la Ville de Metz à l'euro symbolique pour la création d'une fourrière. Il précise que la valeur stock est répercutée sur le solde de la convention.

M. CANDAT ne prend part ni au débat, ni au vote relatifs aux avenants « Essey-lès-Nancy / Quartier Kleber ». La délibération B17/74 est adoptée à l'unanimité des votants.

V.2. Foncier diffus et 7ème PPI

M. TOUBOL rappelle que l'EPFL est déjà intervenu sur le site **Ecurey à Montiers-sur-Saulx**, en Meuse, à la limite du département de la Haute-Marne. Il s'agit d'un ancien site abbatial dans lequel avait été installée une fonderie d'art. Le projet vise la réalisation d'un pôle de formation à l'écoconstruction. Il indique que l'opération proposée consiste à poursuivre l'intervention de l'EPFL sur le logis abbatial qui se situe à l'entrée de la deuxième partie du site. La perspective pour la communauté de communes de la Haute-Saulx et Perthois Val d'Ornois est d'une part, d'y installer son propre siège et d'autre part, d'y développer des logements d'accueil pour des

personnes qui viennent en formation. Il souligne l'intérêt de l'opération au sens où elle complète une intervention que l'EPFL avait réalisée sur un secteur sur lequel la communauté de communes s'est vraiment engagée de manière dynamique. Il précise que le bâtiment est en très mauvais état. L'EPFL devra s'interroger éventuellement sur les opérations ultérieures de clos-couvert. La négociation foncière est très complexe.

La délibération B17/75 est adoptée à l'unanimité.

En ce qui concerne l'opération **« Chantraine – Rue des Jardins »,** M. TOUBOL indique que l'objectif dans ce secteur urbain consiste en l'acquisition d'une réserve foncière pour Epinal Habitat. Aujourd'hui, l'EPFL a la possibilité de se rendre propriétaire d'une emprise totalement enserrée en milieu urbain. Il s'agit d'une opération de densification urbaine au bénéfice, à terme, de l'Office HLM. L'opération rentre de façon tout à fait intéressante dans les démarches que peut réaliser l'établissement visant le soutien aux projets de logements sociaux.

M. SCHRIKE indique que, sur le secteur d'Epinal, le taux de vacance des logements n'est pas neutre. Il s'interroge sur la plus-value particulière de cette opération. Il se demande si l'acquisition de cette emprise se justifie alors que des logements sont vacants dans les villes d'Epinal et de Chantraine. Il souligne également que les perspectives de programmations de logements sociaux sont un peu en berne pour le moment dans ce secteur.

M. TOUBOL répond que l'intérêt de cette opération repose sur la possibilité de densification du tissu urbain. Il ajoute que l'EPFL se place dans une perspective de réserve foncière, c'est-à-dire de programmation à moyen terme. Il est conscient qu'il ne s'agit pas d'une opération de court terme pour les raisons évoquées par M. SCHRIKE.

Mme JOUET demande si le bailleur est sensibilisé à cette question. Elle s'interroge sur l'idée de constituer de la réserve foncière dans un secteur où la vacance s'accentue, notamment au sein du parc public.

M. LECLERC souligne que l'emprise foncière de 5 846 m² n'est pas très étendue. Il indique que Vosgelis, le plus important bailleur public de Lorraine, a un taux de vacance de 2% sur le département des Vosges. Epinal Habitat est vraisemblablement dans une situation similaire. La vacance au sein de la commune de Chantraine n'est pas forcément très élevée et ce, d'autant moins dans le parc public. Il insiste sur la faible superficie de l'emprise foncière. Il ajoute que le principe de reconquête des centres villes a été acté dans le SCOT d'Epinal, en opposition aux extensions urbaines.

Mme JOUET demande quel est le secteur concerné par les 2% de vacance.

M. LECLERC répond que Vosgelis possède 17 000 logements dans le département des Vosges. Les faibles taux de vacance sont observés dans les centres urbains importants tels qu'Epinal et Chantraine.

Mme GIMMILLARO confirme que la vacance dans la commune de Chantraine est faible par rapport à d'autres secteurs ou communes.

La délibération B17/76 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente les avenants en foncier diffus.

- Il indique qu'en ce qui concerne l'opération « **Vandoeuvre-lès-Nancy / Garage Peugeot** » avec la Métropole du Grand Nancy à l'extrémité de la ZAC Biancamaria, il s'agit de poursuivre le portage jusqu'en juin 2019 pour permettre de préparer convenablement les modalités de cession à l'aménageur.
- Il informe que l'EPFL se prépare à engager une procédure en DUP dans le cadre de l'opération « **Saulxures-lès-Nancy / usine Malora »**. Le dossier devrait être déposé en septembre. Le projet d'avenant consiste à ajuster le niveau de l'enveloppe, de 600 000 € à 300 000 €, à modifier le taux d'actualisation de 3% à 1% conformément aux décisions du PPI relatives au renouvellement urbain des sites déjà urbanisés, et à proroger la durée de la convention au 30/06/2023.
- M. TOUBOL rappelle que l'EPFL a procédé à de petites acquisitions périphériques au site proprement dit de la blanchisserie **Elis à Malzéville**. Aujourd'hui, la société Elis a déconstruit la quasi-totalité de l'emprise. Les conditions financières d'acquisition sont en voie d'être formalisées. Le projet d'avenant vise à modifier légèrement le périmètre pour l'adapter aux études de projet qui ont été réalisées. Il vise également à ajuster l'enveloppe à 1 000 000 € compte tenu du fait que la nature du bien a changé.

M. CANDAT ne prend part ni au débat, ni au vote relatifs aux trois avenants. La délibération B17/77 est adoptée à l'unanimité des votants.

VI. <u>OPERATIONS MIXTES</u>

M. TOUBOL présente les opérations foncière et d'étude sur le site « **Moyeuvre-Grande / Etablissement Lemoine** ». Il rappelle que le bien, une ancienne usine de fabrication de tubes, a été acquis par l'EPFL dans la perspective de réaliser des logements. L'établissement y a conduit des études environnementales et des travaux de déconstruction. Ces études environnementales se sont limitées aux points qui avaient été signalés autour des cuves, en l'absence d'indications précises sur le projet. Aujourd'hui, la commune a demandé au bailleur social, Metz Habitat et Territoire, de porter un projet de logement social acheté en VEFA auprès d'un promoteur. Pour sécuriser l'ensemble du dispositif, il est proposé que l'EPFL réalise des études environnementales complémentaires. S'il existe des difficultés particulières, l'établissement pourrait mener des travaux de gestion des pollutions. Par ailleurs, il est proposé de sécuriser l'ensemble du processus de cession avec la prorogation des délais au 30/06/2019. L'objectif du volet foncier est de permettre de rester propriétaire le temps de la réalisation des études et le cas échéant, des travaux. L'enveloppe de l'étude environnementale est de 30 000 € TTC financée à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Moyeuvre-Grande.

Les délibérations B17/78 et B17/79 sont adoptées à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que **le carreau de la mine de Roncourt**, propriété de l'EPFL depuis de nombreuses années, a fait l'objet d'un certain nombre d'études menées par l'EPFL afin d'organiser sa reconversion et sa cession à la commune. Aujourd'hui, la perspective de désamiantage et de déconstruction partielle du site s'inscrit dans le projet de reconversion en salle polyvalente. Il s'agit de valoriser le bâtiment d'extraction représentant une valeur patrimoniale puis de le céder. Il souligne que la commune a besoin d'être soutenue sur ce projet. M. TOUBOL indique que des demandes de subventions à divers partenaires ont été faites et qu'un

accord du conseil régional a été donné. Il ajoute que le projet ne peut se mettre en place, avec la première tranche de travaux, qu'à partir du moment où la collectivité s'engage à racheter le bien. Il est donc proposé de rétrocéder le bien en valeur stock, au prix de 8 012,05 € HT. M. TOUBOL souligne que les sols sont pollués. L'objectif de l'EPFL est d'en faire une chance pour la commune. Il ne s'agit pas de la pénaliser. L'enveloppe prévisionnelle des travaux de désamiantage et de déconstruction, à affiner ultérieurement, est de 700 000 € TTC prise en charge intégralement par l'EPFL.

M. CORZANI demande s'il est prévu que la salle polyvalente ait des activités communales et/ou intercommunales. Il souligne qu'il s'agit d'un très grand bâtiment.

M. TOUBOL répond qu'il s'agit plutôt d'un rayonnement local. Il reconnaît qu'il s'agit d'une difficulté face à un bâtiment qui présente un certain intérêt.

Mme VUIDEL indique que les échanges qui ont été menés avec la commune visaient à donner un avis favorable à l'accompagnement de la Région à condition que le projet soit réfléchi à une échelle sinon de l'intercommunalité, du moins de plusieurs communes localisées sur le plateau. Elle précise que le Maire était d'accord avec ce principe. Elle espère que la commune ne souhaite pas revenir sur ses engagements pris auprès de la Région. Elle souligne qu'initialement, un usage communal était prévu mais qu'il a été clairement établi que ce ne devait pas être uniquement une salle communale. Elle rappelle que le Maire avait donné des gages quant aux pistes de travail et aux échanges qui avaient été conduits avec les communes voisines.

M. FREYBURGER confirme que M. HALTER, Maire de Roncourt, s'en est ouvert à ses collègues des communes voisines. Il en déduit qu'à ce stade du projet, il existe une volonté de l'étendre, compte tenu de la nature et de la surface du bâtiment, à plusieurs communes.

M. TOUBOL en prend bonne note et indique qu'il n'avait pas eu connaissance des échanges que la Région avait eus avec la commune. Toutefois, il souligne qu'en interne à l'EPFL, les collaborateurs en charge de ce dossier avaient sans doute été informés des échanges avec la Région. Il se réjouit de cette perspective qui permettra de se donner la capacité de mener le projet à son terme.

Mme ZIROVNIK demande s'il est nécessaire de se positionner aujourd'hui et souhaiterait disposer d'éléments d'information complémentaires. Elle note que la situation est un peu floue.

M. FREYBURGER répond que le sujet est complexe par nature.

Mme DROUVROY précise que la préfecture de la Moselle dispose d'un dossier de demande de subvention qui a été traité. Elle indique qu'un avis favorable de ses services a été rendu. Elle ajoute que cela suppose que la commune soit propriétaire. Dans le cas contraire, des difficultés se posent en matière d'attribution de subvention.

M. FREYBURGER est tout à fait d'accord sur la nécessité de compléments d'information. Il propose de présenter ces éléments au prochain conseil d'administration. Néanmoins, il suggère d'adopter dès à présent la convention. Il explique que les élus de Roncourt se battent depuis des années pour se développer dans un contexte politique très tendu. Il serait donc souhaitable que l'accompagnement de l'EPFL ne tarde pas.

Les délibérations B17/80 et B17/81 sont adoptées à l'unanimité.

VII. OPERATIONS EN RECONVERSION

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

M. TOUBOL indique que l'ancienne **usine Etilam à Montigny-sur-Chiers**, à proximité de Longuyon, est un site très largement bâti, situé en bordure de la Chiers dans un environnement de qualité. Historiquement, le site accueillait une usine textile puis de l'industrie lourde. Aujourd'hui, l'usine a fermé et la communauté de communes Terre Lorraine du Longuyonnais est inquiète quant à son devenir. En effet, l'actuel propriétaire était, dans un premier temps, prêt à le vendre à un ferrailleur ce qui n'était pas, la vocation préférentielle pour les élus du territoire. L'EPFL proposerait à la commune et à la communauté de communes de mettre en place des études techniques et de vocation. Il apparaît, en effet, nécessaire d'apprécier la problématique pollution de sorte à apporter un fondement technique au positionnement de la collectivité. L'EPFL a conseillé à la collectivité de ne pas préempter sans une connaissance approfondie du site. La DREAL a commencé à étudier le site en termes de cessation d'activité. M. TOUBOL insiste sur l'idée que l'EPFL doit prendre le temps d'examiner attentivement cette ancienne friche industrielle, même si, en principe, l'EPFL est prêt à s'investir sur ce type de friche. Il note que des discussions ont eu lieu avec le syndicat d'aménagement de la Chiers. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 100 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL, 10% par la commune de Montigny-sur-Chiers et 10% par la communauté de communes Terre Lorraine du Longuyonnais.

La délibération B17/82 est adoptée à l'unanimité.

En ce qui concerne **l'ancien EHPAD de Vézelise**, M. TOUBOL précise qu'il s'agit d'un dossier « friche urbaine » qui s'articule avec la réflexion centre-bourg qui est engagée. La présente proposition est de mettre en place une étude technique et de faisabilité « logement » sur ce site. Il s'agit d'un très grand bâtiment. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 60 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et 20% par la commune de Vézelise.

La délibération B17/83 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que l'EPFL est déjà intervenu sur le site des **Salines Royales à Dieuze**, en clos couvert, sur le bâtiment de la Délivrance. Il précise que le secteur est protégé, de grande qualité patrimoniale. Il indique que l'EPFL avait retardé toute intervention complémentaire dans l'attente de l'approfondissement d'un projet complet sur le site en termes de définition et de maquette financière. La commune de Dieuze propose aujourd'hui de créer un pôle « innovation entreprises » ou pépinière d'entreprises sur le bâtiment de la caserne. Ce bâtiment n'est pas exceptionnel en lui-même mais participe à la lisibilité de l'ensemble du site, étant situé à proximité immédiate du bâtiment de la Délivrance. Il s'agit de réaliser une opération de clos-couvert incluant du désamiantage et du curage. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 1 100 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Dieuze.
La délibération B17/84 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente le site de **la scierie des Tournelles à Liffol-le-Grand** dans les Vosges. Il est proposé de mener des études techniques, environnementales et de faisabilité du projet « logement » de la commune. L'intervention sur ce site est typique des interventions de l'établissement. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 80 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Liffol-le-Grand.

M. LECLERC ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/85 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL rappelle que le site du **Mess des Officiers à Nancy** dans le cadre du projet « Grand Nancy Thermal » avait déjà été présenté lors du bureau de janvier 2017. Il est proposé de mettre en place sur ce bâtiment une enveloppe d'études de maîtrise d'œuvre pour son désamiantage et sa déconstruction. La question de son acquisition n'est pas encore réglée, l'enveloppe n'est pas arrêtée. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération de maîtrise d'œuvre est de 120 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Nancy.

M. CANDAT ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/86 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'EPFL travaille avec la communauté de communes Moselle et Madon sur le site de **l'INRS en Meurthe-et-Moselle, à Pont-Saint-Vincent,** depuis 2013-2014, au moment de son acquisition par l'établissement. Aux côtés du Département et de la Région, la communauté de communes y projette la réalisation d'une cité scolaire inclusive, rassemblant école, collège et lycée dont une partie tournée vers les personnes handicapées. M. TOUBOL souligne l'intérêt du projet en raison de la mobilisation de l'ensemble des collectivités et de sa localisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il précise que la déconstruction totale des bâtiments est prévue. En effet, les études ont montré que les bâtiments étaient inadaptés au projet. Il s'agit d'études de maîtrise d'œuvre pour le désamiantage et la déconstruction des bâtiments et le suivi des travaux. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 150 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Pont-Saint-Vincent.

La délibération B17/87 est adoptée à l'unanimité.

Sur la commune du **Val de Briey**, M. TOUBOL précise que le **Pôle Stern** est l'ancienne clinique des Mines. Il est proposé de mettre en place des crédits pour des travaux complémentaires de curage, désamiantage et déconstruction ainsi que des mesures conservatoires sur le bâtiment central. L'ABF a accepté que la partie à préserver soit limitée à ce bâtiment. L'objectif est de poursuivre la déconstruction au titre des friches hospitalières. Il rappelle que de manière contigüe à ce site devait se déployer un éco-quartier en extension. L'EPFL avait convenu avec la commune de Briey d'intervenir sur la friche Stern et qu'en contrepartie, elle intègrerait complètement le projet d'éco-quartier. La commune avait validé cette démarche en faisant de la friche Stern la première phase de leur projet. Dans l'esprit, en termes d'urbanisme, il s'agit d'une réussite. Une partie du site sera cédée à l'AEIM très prochainement. Le montant de la deuxième enveloppe prévisionnelle de travaux est de 1 600 000 € TTC prise en charge à 100% par l'EPFL, 80% au titre de la politique de traitement des friches et des sites et sols pollués et 20% au titre des interventions exceptionnelles.

La délibération B17/88 est adoptée à l'unanimité.

Pour l'opération suivante, s'agissant d'un dossier concernant la commune dont il est Maire, M. FREYBURGER propose à M. CORZANI d'assurer la continuité des débats.

En ce qui concerne la **convention multi-secteurs à Maizières-lès-Metz,** M. TOUBOL indique que l'EPFL a été sollicité sur un certain nombre de secteurs en mutation au sein de la commune. Ont été identifiés le secteur Eiffage, la friche Sacilor, le secteur Kronimus, la ZIL Nord sur laquelle l'EPFL travaille déjà, des secteurs de centre-ville et un ancien centre d'exploitation départemental. Compte tenu de ces différents sujets qui, pour l'essentiel, sont des sujets de reconversion, et de son passé très industriel, il a semblé intéressant d'organiser les réflexions et les actions sur l'ensemble de la commune. Une convention-cadre sera proposée prochainement. Dès à présent, il est proposé de mettre en place une convention d'étude qui organise l'action de l'EPFL jusqu'à un niveau relativement fin de schéma d'aménagement. Son objectif est de conduire, le cas échéant, des interventions foncières et en reconversion, en particulier sur le secteur de la ZIL Nord. Cette convention permettra de mener les actions en préemption et les échanges sur le secteur Orne Métaux. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 150 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Maizières-lès-Metz.

M. FREYBURGER ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/89 est adoptée à l'unanimité des votants.

M FREYBURGER reprend la présidence de séance.

M. TOUBOL présente l'opération de « l'**ancienne maison de retraite du Val de Meuse » à Neufchâteau,** en articulation avec l'EPAMA (Etablissement Public d'Aménagement de la Meuse et de ses Affluents). Suite à plusieurs inondations successives, le site a été désaffecté et la maison de retraite a été installée à un autre endroit. La commune a sollicité l'EPFL pour réfléchir à la restructuration urbaine de ce site. La réflexion autour de l'utilisation de ce site dans sa vocation de gestion hydraulique est une piste de réflexion intéressante à la fois pour l'EPFL et la commune. Il rappelle que dans son PPI 2015-2019, l'EPFL s'est laissé la possibilité d'intervenir dans ce cadre. L'établissement s'est rapproché de l'EPAMA pour avoir des indications sur le fil d'eau et l'impact sur le bâtiment. L'EPFL a alors fait partager l'idée que le secteur pouvait de manière intéressante être aménagé, à terme, en zone humide urbaine. Le partenariat s'est élargi à l'EPAMA qui était intéressé par la problématique de gestion du Mouzon puis à l'Agence de l'Eau, intéressée par la recréation d'une zone humide urbaine. L'EPFL avance dans cette réflexion et pourrait intervenir sur le volet déconstruction à charge pour les autres partenaires, commune, communauté de communes, EPAMA, Agence de l'Eau, d'intervenir ensuite pour la recréation de la zone humide mais aussi dès à présent, pour mener les études permettant de s'assurer que le terrain est apte à être retransformé en zone humide. Il est donc proposé d'engager des études préparatoires à la déconstruction et à la vérification de l'état environnemental au droit des bâtiments. Il insiste sur le fait qu'il ne s'agit pas d'une étude générale dans la perspective d'une transformation en zone humide. Au travers de ce projet, il apparaît possible de mettre en œuvre l'une des orientations du PPI relative à la problématique « inondation » et ainsi participer à la démarche nationale sur les zones humides dans un partenariat nouveau pour l'établissement. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 110 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Neufchâteau.

M. SCHRICKE souligne l'intérêt de l'opération menée à Neufchâteau dans ses différentes dimensions urbaines, environnementales et de protection contre le risque d'inondation. Selon lui, la démarche en cours présente un réel intérêt.

M. LECLERC ne prend part ni au débat, ni au vote. La délibération B17/90 est adoptée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne l'opération **« EHPAD Saint-André » à Xertigny**, M. TOUBOL indique que la commune de Xertigny a sollicité l'EPFL pour l'aider à réfléchir au devenir de cette ancienne maison de retraite. En phase d'étude, l'EPFL joue ainsi pleinement son rôle en apportant de l'ingénierie aux collectivités. Il s'agit donc d'études techniques et de vocation dont l'enveloppe prévisionnelle est de 80 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Xertigny.

M. RICHTER souligne que dans la plupart des communes vosgiennes qui ont été évoquées, le nombre d'habitants est en baisse. Dans le cadre d'études dont les montants oscillent entre 100 et 150 000 € pris en charge à 80% par l'EPFL, le coût supporté par la commune n'est pas très élevé. En revanche, il doute que la commune Xertigny soit en mesure de mener un projet important. Quand une commune est en décroissance démographique, sa situation se dégrade automatiquement. Il demande de la prudence sur ce qui sera proposé à la commune de Xertigny ou même à celle de Neufchâteau.

M. TOUBOL répond que la commune de Xertigny vient d'intégrer la communauté d'agglomération d'Epinal. Il rappelle que l'EPFL amène des éléments de réflexion et que les problèmes de décroissance démographique touchent d'une manière générale le milieu rural. Il souligne qu'il existe un risque d'accumulation de points noirs. L'objectif de l'EPFL est de chercher s'il est possible d'accompagner les communes pour trouver des solutions. Charge à l'établissement de se montrer modeste et de soutenir ces territoires à travers ses propres leviers. M. TOUBOL est parfaitement conscient de la justesse de la remarque. Pour autant, à ce stade, il s'agit de développer des idées en espérant que certaines seront accessibles au territoire.

M. CORZANI note que les secteurs où des phénomènes de crise et de décroissance se produisent sont souvent des secteurs où le temps de la réflexion n'est pas pris. Il comprend la remarque de M. RICHTER, il y souscrit, mais en même temps, il trouve que cela relève directement du rôle de l'EPFL que d'apporter cette ingénierie qui manque sur ces territoires. Tout en étant précautionneux et soucieux d'aider à trouver les bonnes mesures pour remédier aux phénomènes, il pense que l'EPFL est dans son rôle. Il se réjouit que l'établissement intervienne sur les territoires en grande faiblesse.

Mme GIMMILLARO atteste que, dans les Vosges, certaines collectivités connaissent une décroissance démographique. Or, elle craint que s'il n'est plus possible de mener des études, le phénomène s'aggrave. Elle demande si dans les années à venir, l'objectif est de limiter les études. Elle souligne que le Département lancera une opération sur les bourgs-centres en même temps que la Région, l'Etat et l'EPFL. Elle estime que ces études sont importantes. A Xertigny, par exemple, elle assure que depuis quelques années un travail important y est mené et qu'il existe une vraie dynamique. Elle pense qu'il faut encourager cette dynamique. Elle craint qu'il soit admis de ne plus faire d'études parce que la population diminue. Elle ajoute que la population

diminue également à Rambervillers, contrairement au niveau du canton. Elle estime que les petits territoires ont le droit d'exister. Elle évoque le site Matussière et Forest qui est lui aussi en zone inondable et l'EHPAD à Rambervillers qui est dans la même situation que le site de Neufchâteau.

M. CORZANI insiste sur la prudence qui doit animer l'EPFL en la matière, autrement dit l'éclairage, la connaissance fine d'une situation et des perspectives à dessiner.

Mme GIMMILLARO souligne que la baisse démographique est un fait et qu'il existe des explications à ce phénomène. Toutefois, elle ajoute que cette baisse ne constitue pas le seul argument. Elle précise que si l'on souhaite que la population augmente, un travail doit être fait, d'où l'importance de l'intervention de l'EPFL.

M. CORZANI est du même avis et indique que cela justifie pleinement la proposition qui est avancée.

La délibération B17/91 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente la **friche Sola à Goetzenbruck**, un ancien site verrier. Située dans le Pays de Bitche, en centre-ville, la friche Sola fait l'objet d'un projet consistant en la création d'une salle associative, de logements et d'un gîte en relation avec un établissement de travail adapté aux personnes handicapées. Il est prévu de déconstruire un certain nombre de bâtiments. Des études techniques et de vocation ont été menées par l'EPFL. Celles-ci ont révélé que certains bâtiments qu'il était prévu de conserver devront être déconstruits. En effet, d'importantes pollutions ont été découvertes. Des solvants en ont imbibé les murs et les planchers de manière quasi définitive. De ce fait, la mission de maîtrise d'œuvre doit être adaptée pour tenir compte de la nature même du projet de la commune. Il précise qu'un accord tenant compte de cette évolution a été passé ; la commune de Goetzenbruck prend en charge 20% de l'enveloppe. Il confirme que l'équipe de l'EPFL est totalement impliquée sur le dossier. La consultation de maîtrise d'œuvre a été engagée. Pour pouvoir attribuer le marché, une enveloppe complémentaire de 60 000 € doit être mise en place.

La délibération B17/92 est adoptée à l'unanimité.

VII.2. Mandat

M. TOUBOL rappelle que l'opération « copropriété du 17 avenue des Tilleuls » à Uckange a été présentée précédemment. Il indique que le projet d'avenant consiste à prolonger le mandat d'une année afin de poursuivre la procédure d'acquisition et le délai de garantie de parfait achèvement des travaux.

La délibération B17/93 est adoptée à l'unanimité.

VII.3. Accompagnement de l'EPA Alzette-Belval

En ce qui concerne l'accompagnement de l'EPA Alzette-Belval, M. TOUBOL propose deux conventions simultanées sur le secteur RFF Victor Hugo / emprise Coop à Villerupt. La convention foncière conduit à clarifier le portage en excluant les emprises « OPAH-RU ». Le montant prévisionnel de l'opération est de 600 000 € HT. Quant au bâtiment des Coop, à proximité de la friche de Micheville, la perspective est la démolition. Aucune possibilité de réutilisation de ce bâtiment n'a été dégagée. Il est donc proposé de mettre en place des études de maîtrise d'œuvre et de travaux de déconstruction et de confortement avec une enveloppe prévisionnelle de 550 000 € TTC financée en intégralité par l'EPFL. M. TOUBOL précise que l'EPFL travaille étroitement avec l'EPA Alzette-Belval sur ces emprises.

Les délibérations B17/94 et B17/95 sont adoptées à l'unanimité.

VII.4. Bilan de la programmation

M. TOUBOL propose d'adopter la délibération récapitulative des opérations en reconversion qui ont été présentées.

La délibération B17/96 est adoptée à l'unanimité.

M. FREYBURGER remercie les personnes présentes de leur participation et annonce que la prochaine réunion du conseil d'administration se tiendra le 20 septembre et celle du bureau le 18 octobre.

La séance est levée à 16h20.

Le Directeur Général de l'EPFL,

Alain TOUBOL

Le Président du conseil d'administration,

Julien FREYBURGER