PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

EN DATE DU 27 OCTOBRE 2017

188ème REUNION

L'an deux mille dix-sept, le 27 octobre 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 de M. GARAU)	Représentant de l'Etat désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales
M. PERRIN	Représentant du conseil départemental 55
Mme ZIROVNIK et M. FREYBURGER	Représentants du conseil départemental 57
Mme GIMMILLARO (suppléante de M. LECLERC)	Représentante 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
MM. CORZANI et HARMAND	Représentants du conseil départemental 54
M. LECLERC	Représentant du conseil départemental 88
M. WERNER	Représentant du Grand Nancy

Autres participants à la réunion

Mme BARUTEAU	Représentante de l'Etat désignée par le ministre chargé du budget
Mme JOUET	Préfecture de Région Grand Est / SGARE
Mme SCHUTZ	Région Grand Est
M. ANTOINE	DREAL
M. MALLET	DDT de Meurthe-et-Moselle
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. Il présente les excuses de M. le Préfet de la Région Grand Est qui est représenté par Mme JOUET. Il indique que Mme BARUTEAU siège au bureau de l'EPFL pour la première fois et lui souhaite la bienvenue. Il rappelle qu'elle a été désignée le 02 octobre dernier par arrêté du ministre de l'action et des comptes publics pour remplacer M. RICHTER. Par ailleurs, il informe que M. le Préfet de Région prendra prochainement un arrêté actant la nouvelle composition du conseil d'administration.

M. FREYBURGER indique qu'un dossier a été mis à disposition des personnes présentes contenant des documents de synthèse et deux nouvelles versions des fiches relatives aux opérations « Geville Etang Gérard Sas – zone humide » et « Goetzenbruck – friche Sola – travaux de dépollution ».

M. FREYBURGER informe que le Préfet de Région réunira le 08 novembre prochain l'assemblée spéciale des EPCI qui doit désigner deux administrateurs titulaires et deux suppléants. Quatre personnes vont donc être désignées. Il rappelle que les administrateurs suppléants, comme les titulaires, sont conviés à l'ensemble des réunions. Il rappelle également que le 19 juillet dernier, les EPCI avaient reçu le règlement de fonctionnement de cette élection dont les modalités de candidature. Les EPCI avaient jusqu'au vendredi 20 octobre, 16 heures, pour faire part de leur candidature et fournir la délibération correspondante. Les candidatures incomplètes ou arrivées au-delà de cette date n'ont pu être validées. Il regrette que quelques personnes aient présenté leur candidature hors délai. Il informe que la Meurthe-et-Moselle est représentée par sept candidats, la Meuse par un candidat, la Moselle par cinq candidats et les Vosges par trois candidats. Il souligne la diversité des représentants des EPCI ce qui démontre un intérêt certain pour les activités de l'EPFL. Il redit son regret pour les autres élus et indique que les règles doivent être respectées.

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 JUILLET 2017

M. FREYBURGER rappelle que le projet de procès-verbal de la réunion du 05 juillet 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 27 OCTOBRE 2017

M. FREYBURGER passe la parole à M. TOUBOL.

M. TOUBOL présente une première lecture budgétaire des dossiers avec 15,2 M€ proposés à la programmation dont 14,6 M€ financés ou portés par l'EPFL. Les nouvelles conventions qui seront présentées sont au nombre de 23, auxquelles s'ajoutent trois reconventionnements et quelques avenants. Les acquisitions proposées devraient contribuer à la création de 71 logements dont 34 logements sociaux. Les interventions foncières portent sur environ 387 hectares dont une partie très importante, 331 hectares, concerne la ZAD de l'Alzette.

M. TOUBOL précise que l'EPFL est délégataire du droit de préemption sur cette ZAD et qu'il ne s'agit pas d'acheter les 331 hectares pour l'EPA Alzette-Belval. Il s'agit du périmètre sur lequel

l'EPFL est compétent en termes de droit de préemption pour, principalement, réaliser des opérations de compensation foncière en lien avec le projet d'aménagement.

M. TOUBOL indique que sont proposés :

- des ajustements de périmètres à enjeux au sein des conventions-cadre avec la communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat et la communauté d'agglomération Portes de France Thionville
- et un reconventionnement « centre-bourg » avec la commune de Nilvange pour l'opération relative à la rue Joffre. Il rappelle que ce dossier avait été examiné par le bureau. Il s'agit d'intégrer les modalités foncières de portage centre-bourg qui ont été mises en place au début de cette année. Il est également proposé d'examiner une convention d'étude du centre-ville de la commune nouvelle du Val de Briey, un dossier intéressant par sa complexité à Sierck-les-Bains et la poursuite de l'intervention opérationnelle à Foug sur un bien que l'EPFL a acheté.

M. TOUBOL informe que sur les quelque 9 M€ qui sont portés par l'établissement, outre les conventions « centres-bourgs », figurent :

- le foncier cadre avec six nouvelles conventions opérationnelles, dont un reconventionnement, pour environ 354 hectares dont 331 pour la ZAD de l'Alzette,
- le foncier diffus avec 350 000 € d'engagements financiers nouveaux
- et le foncier sensible avec l'acquisition de l'étang Gérard Sas à Geville dans le cadre du partenariat avec l'Agence de l'Eau et le Conservatoire des Espaces Naturels.

Sur le volet reconversion, M. TOUBOL indique que ce sont près de 6 M€ qu'il est proposé de programmer. Ils portent sur l'accompagnement de l'EPA Alzette-Belval sur un large secteur autour du pôle culturel de Micheville à Villerupt et le traitement des friches et des sites et sols pollués pour 3,43 M€ dont quasiment 2,9 M€ supportés par l'EPFL. Une partie significative de ces opérations, avec 424 logements potentiels, sont des opérations concernant des emprises foncières qui ont vocation, à terme, à accueillir du logement.

III. <u>LES CONVENTIONS-CADRE</u>

M. TOUBOL présente le premier périmètre à enjeux à ajouter aux périmètres de la convention-cadre passée avec **la communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat**. A l'entrée de Lunéville et Moncel-lès-Lunéville, il est situé dans la ZAC des Mossus à proximité de la friche Trailor dont il a été question à de nombreuses reprises. Ce périmètre à enjeux correspond à un bâtiment situé au « 4 rue Antoine Lavoisier ». Le deuxième périmètre correspond au secteur gare. L'EPFL intervient sur le centre-ville de Lunéville en partenariat avec la Ville, la communauté de communes et la Caisse des Dépôts et Consignations. L'EPFL a engagé des réflexions et une préemption sur la partie au sud de la gare. L'établissement a convenu avec la commune de Lunéville et la communauté de communes d'intégrer comme périmètre à enjeux un large périmètre au nord et au sud de la gare.

M. TOUBOL indique que l'objectif de l'avenant à la convention-cadre conclue avec **la communauté d'agglomération Portes de France Thionville** est d'intégrer dans les périmètres à enjeux un périmètre de centre-ville, au cœur de Thionville.

M. FREYBURGER propose d'adopter la délibération relative aux deux avenants concernant les conventions-cadre précédemment présentées.

La délibération B17/97 est adoptée à l'unanimité.

IV. LES CENTRES-BOURGS

M. TOUBOL présente le reconventionnement proposé pour l'opération à **Nilvange, rue Joffre**. L'EPFL est propriétaire d'un bâtiment et la commune d'un autre bâtiment situé juste à côté. Il rappelle qu'une étude a été engagée par l'EPFL pour réfléchir à la reconversion possible de cet ensemble de bâtiments en termes de taille de cellules commerciales et de meilleure utilisation des étages pour du logement. Il s'agit, notamment pour les cellules commerciales, de revitaliser le centre-ville de Nilvange. Le conseil d'administration a décidé, en février 2017, d'adopter un mécanisme de portage spécifique aux centres-bourgs. Il est donc proposé de réintégrer cette opération dans ce schéma qui n'avait pas encore été identifié au moment de l'acquisition.

La délibération B17/98 est adoptée à l'unanimité.

En ce qui concerne le **Val de Briey**, M. TOUBOL indique que l'objectif de la convention qui est proposée est de travailler sur le centre-ville historique. Il rappelle que Val de Briey est une commune nouvelle constituée début 2017 qui regroupe les anciennes communes de Briey, de Mance et de Mancieulles. La qualité du logement qui pose de nombreuses questions sera étudiée tout particulièrement. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 100 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et 20% par la commune du Val de Briey.

M. SCHRIKE s'interroge sur le projet de zone commerciale développée en périphérie du centre-ville sur un peu plus de 6 000 m². Il demande quelle logique suit la collectivité en réfléchissant à la revitalisation commerciale de son centre-ville et, dans le même temps, en envisageant une zone commerciale en périphérie.

M. TOUBOL répond que la zone commerciale existe déjà et qu'il ne s'agit donc pas du développement d'une nouvelle zone. Il ajoute que ce sont des questions régulièrement rencontrées. La zone commerciale continue à se développer avec le soutien de la commune. Simultanément, la commune a pris conscience de la nécessité de s'interroger sur son centre-ville. M. TOUBOL espère qu'en engageant l'étude, ces questions seront posées et que cela permettra de sortir de cette contradiction.

M FREYBURGER informe qu'il a eu l'occasion de rencontrer très récemment le maire du Val de Briey et ses collaborateurs. Il indique que la rencontre a été fructueuse et intéressante. Les services de la Ville et le maire sont très heureux de la façon dont les choses se passent avec l'établissement.

La délibération B17/99 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que le dossier de **Sierck-les-Bains** a été évoqué à de nombreuses reprises. Il rappelle que la commune a fait partie des lauréats de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

« centres-bourgs » engagé par l'Etat au printemps 2014. Il rappelle également que l'EPFL accompagne la commune à travers ses propres politiques centres-bourgs depuis plus d'un an avec une étude urbaine complète qui va se traduire dans des actions opérationnelles. Le principe de travailler à l'entrée de la Grande rue sur la salle d'œuvre en maîtrise foncière et en travaux, sur le presbytère et la salle des fêtes a d'ores et déjà été acté. Le secteur de **l'ancien hôpital** est différent, un peu plus en hauteur mais complètement intégré dans la réflexion centre-bourg. Au pied des remparts du château, le secteur de l'ancien hôpital a été identifié dans l'étude urbaine comme un secteur à traiter. M. TOUBOL décrit le bâtiment comme ayant un caractère un peu déplacé dans le paysage quand bien même une partie, la caserne, est assez ancienne. Il informe que des réflexions ont été menées dans une perspective de création de logements. Trouver un projet bien adapté en la matière n'étant pas évident, il a semblé plus pertinent de se tourner vers une perspective d'aménagement urbain pour développer l'attractivité économique de Sierck-les-Bains. Il s'agit de dégager des possibilités de stationnement et des promenades, facilitant de ce fait, la mise en valeur du château. M. TOUBOL souligne que même si l'EPFL n'accompagne pas des projets d'espaces publics en tant que tels, la réflexion est globale avec des volets logement, mobilité, stationnement et attractivité économique. L'ensemble concourt à la réussite globale du projet avec la mise en valeur du château.

M. TOUBOL propose de passer trois conventions :

- une convention de maîtrise foncière sur le bâtiment de l'ancien hôpital dont le montant prévisionnel est de 60 000 € HT
- et une convention de maîtrise d'œuvre pour le désamiantage et la déconstruction de l'ancien hôpital au titre des friches hospitalières. Aujourd'hui, il s'agit d'un projet hors de portée de la commune. Il est question d'accompagner la commune le moment venu sur la politique des friches hospitalières telle qu'elle est engagée par l'établissement. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 180 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune.
- Cette mise en valeur se fera également à travers une convention d'étude technique et de faisabilité sur les terrasses du château. Il indique que l'ABF a donné son accord pour la déconstruction du bâtiment sous réserve que les contrebas du château soient aussi traités de manière qualitative. Il précise que le CHR de Metz-Thionville, qui possède l'hôpital, est aussi propriétaire de cette partie à acquérir par l'EPFL. Le traitement de cet espace est indispensable pour avoir l'autorisation de l'ABF d'intervenir sur l'ancien hôpital. En revanche, il a été convenu avec la commune de Sierck-les-Bains que la politique des friches hospitalières de prise en charge en totalité par l'établissement du désamiantage et de la déconstruction, n'avait pas vocation à s'appliquer à la partie relative aux terrasses. Cette opération présente un intérêt dans l'attractivité du centre-bourg. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 150 000 € TTC prise en charge à 50% par l'EPFL au titre de la politique centre-bourg et à 50% par la commune.

M. TOUBOL souligne que le maire de Sierck-les-Bains est bien informé du montage proposé. Il insiste sur la complexité technique de la déconstruction de l'hôpital car il s'agit d'un immeuble de six à sept étages qui surplombe une rangée de maisons. La déconstruction devra être d'autant plus soigneuse que le bâtiment jouxte les remparts du château.

M. FREYBURGER témoigne de l'implication forte de la collectivité dans le cadre d'un partenariat très abouti. Il souhaite que ces opérations soient l'occasion pour la collectivité de valoriser ses

atouts géographiques et historiques. Face à un niveau de développement des communes situées de l'autre côté de la frontière au Luxembourg, il se montre satisfait des réflexions engagées.

Les délibérations B17/100 (foncier), B17/101(étude) et B17/102 (maîtrise d'œuvre) sont adoptées à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que l'EPFL s'est rendu propriétaire dans le cadre de l'opération centre-bourg à **Foug** d'un bâtiment aujourd'hui très dégradé « **Ilot n°1 Rue Serrière** ». Il s'agit, pour des raisons de sécurité, de déconstruire la maison. La question de la mitoyenneté est un peu complexe à gérer. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 150 000 € TTC prise en charge à 50% par l'EPFL et à 50% par la commune de Foug dans le cadre d'une convention de maîtrise d'œuvre et de travaux.

La délibération B17/103 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL propose de signer deux conventions « **Thionville / Cœur de ville** ». Il rappelle qu'il a été proposé précédemment d'intégrer ce secteur aux périmètres à enjeux de la convention-cadre. Il s'agit d'une problématique assez standard dans un centre-ville, de commerces en rez-de-chaussée et des logements inoccupés dans les étages. L'un des enjeux pour le maire de Thionville est donc d'attirer des habitants dans l'hyper-centre. L'EPFL a vocation à accompagner la commune sur ce type de projet. Il est donc proposé de mener une intervention urbaine aux côtés de la Ville de Thionville sur son centre-ville au travers de deux conventions.

- Une convention d'étude vient compléter, sur un plan plus technique, des études urbaines menées par la Ville. L'idée est d'identifier précisément un certain nombre de bâtiments stratégiques qui pourraient être réhabilités. Le montant prévisionnel de l'opération est de 100 000 € TTC.
- Il est également proposé une convention de maîtrise foncière. M. TOUBOL souligne que l'enveloppe prévisionnelle de 4 M€ peut paraître relativement importante mais qu'elle se justifie par l'acquisition d'immeubles de centre-ville de plusieurs étages.

Les délibérations B17/104 (étude) et B17/105 (foncier) sont adoptées à l'unanimité.

V. <u>OPERATIONS FONCIERES</u>

V.1. Foncier cadre

M. TOUBOL rappelle que le bâtiment « **4 rue Antoine Lavoisier » à Lunéville** a été présenté précédemment. Situé en périphérie de la ZAC des Mossus, ce site a été identifié comme périmètre à enjeux dans la convention-cadre. Il s'agit de l'acquisition et du portage pour le compte de la communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat d'un hangar destiné à accueillir des activités. L'opération relève de la compétence économique de la communauté de communes. Le montant prévisionnel de l'opération est de 800 300 € HT.

M. SCHRIKE souligne que l'emprise du « 4 rue Antoine Lavoisier » a vocation à un développement économique. Il rappelle que le bâtiment était anciennement occupé par une entreprise de logistique et que cette emprise permet de répondre à la stratégie de

développement économique de la communauté de communes. Il indique qu'il serait intéressant de savoir ce dont la communauté dispose déjà éventuellement comme autres biens à vocation économique. Il se demande si cette emprise présente un atout particulier.

M. TOUBOL répond que ce bâtiment présente plusieurs intérêts. Le premier c'est qu'il s'inscrit dans un espace économique déjà existant, la ZAC des Mossus. Il ne s'agit pas de la création d'une zone nouvelle mais d'un bâtiment existant dans un secteur existant. Deuxième élément, la communauté de communes aujourd'hui a des contacts pour ce bâtiment qui a été abandonné relativement récemment, qui peut donc être raisonnablement bien réutilisé. En effet, la communauté de communes a eu des contacts qui semblent sérieux avec des partenaires logisticiens qui pourraient être intéressés pour s'installer sur le territoire de Lunéville. Un bâtiment de cette nature présente un réel intérêt pour eux. Il ajoute que ces partenaires ont besoin d'avoir des engagements fermes sur la capacité, le moment venu, de disposer du site. Il est donc proposé que l'EPFL essaye d'apporter à la communauté de communes cette maîtrise foncière pour lui permettre de soutenir sa stratégie de développement économique. C'est l'enjeu de cette opération. Il insiste sur l'idée que cela relève véritablement d'actions pour lesquelles l'EPFL peut raisonnablement accompagner une collectivité.

La délibération B17/106 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.

M. TOUBOL présente le site **Fercau Moulin à Maizières-lès-Metz** à proximité immédiate de l'A4. Une partie du site correspond à des réserves historiques de l'établissement. Dans sa partie centrale, se trouve un ancien centre d'exploitation routier départemental. L'objectif est de mettre en place une convention avec la commune de Maizières-lès-Metz pour acquérir le centre auprès du Département, réunir à nouveau l'assiette foncière et conventionner sur l'intégralité du périmètre avec la commune. A terme, il s'agit de réaliser un projet dans le domaine médico-social. L'ambition de la commune est de réaliser une maison de retraite pour personnes handicapées, structure spécialisée aujourd'hui inexistante. Une alternative reposant sur un projet plus économique pourrait voir le jour. Le montant de la convention a été établi sur la seule valeur d'acquisition de la partie départementale. Il a été convenu avec la commune de ne pas déterminer aujourd'hui la valeur de la partie « réserves historiques » portée par l'EPFL. Cette valeur serait arrêtée en fonction du projet. Dans le cas où le projet aurait une vocation sociale, la valeur de cession serait inférieure à celle pour un projet à connotation plus économique. En l'intégrant dans la convention, l'EPFL prend l'engagement de céder ces biens à la commune dans le cadre de la convention qui sera conclue. Le montant prévisionnel de l'opération est de 400 000 € HT.

M. FREYBURGER ne prend part ni au débat, ni au vote.
La délibération B17/107 est adoptée à l'unanimité des votants.

M FREYBURGER reprend la présidence de séance.

M. TOUBOL rappelle que l'opération **« ZAC des Mossus » à Lunéville / Moncel-lès-Lunéville**, évoquée précédemment, correspond à un secteur sur lequel l'établissement est propriétaire,

sous convention avec le syndicat des zones industrielles de Meurthe-et-Moselle, depuis les années 1980. Il précise que l'EPFL est encore aujourd'hui propriétaire d'un peu plus de 18 hectares qui avaient été acquis entre 1980 et 1991 à la demande du syndicat. Avec le désengagement du département de Meurthe-et-Moselle de l'action économique, compte tenu de la Loi Notre, la communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat prend le relais. Par conséquent, le portage serait convenu non plus entre l'EPFL et le syndicat mixte mais entre l'EPFL et la communauté de communes. Le montant prévisionnel de l'opération est de 655 000 € HT.

La délibération B17/108 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente les deux avenants « foncier cadre ».

- En ce qui concerne l'opération **« VEFA ZAC de l'Amphithéâtre à Metz »**, il s'agit d'affiner les conditions de cession à Metz Habitat Territoire (MHT) des 49 logements dès lors qu'ils seront effectivement livrés. La date de leur livraison par la société ADIM déterminera si l'EPFL doit céder soit le contrat de VEFA, soit un bâtiment achevé. Dans tous les cas, une petite partie restera à la charge directe de MHT, les 2,5%, qui correspondent notamment au dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage. Pour les parkings, le montage est également complexe. L'EPFL a acquis en VEFA des places de parking et en direct les ouvrages socles tels que les escaliers, les cages d'escaliers et ascenseurs qui permettent de monter sur la dalle. Les acquisitions en VEFA par l'EPFL des logements qui sont construits sont en cours. Il est ainsi proposé d'affiner la sortie précise du dispositif de sorte d'être en situation, quel que soit l'ajustement final, de procéder à la cession dans les meilleures conditions. Il est donc proposé que MHT s'engage à régler aux promoteurs, en cas d'entrée en jouissance des biens par l'EPFL, le cas échéant, au minimum 2,5% du montant du contrat de VEFA des 49 logements et 2% du montant du contrat de VEFA des 48 parkings.
- Le **secteur des Métalliers à Yutz** est un dossier dont il sera question au prochain conseil d'administration. Il s'agit d'ajuster l'enveloppe et de la faire passer de 500 000 € HT à 1 900 000 € HT. L'opération consiste à acquérir des bâtiments à travers l'acquisition de parts de SCI. Le montant de la convention doit être ajusté pour faire face à l'acquisition et ce, quel que soit la forme qu'elle prenne. L'acquisition à l'amiable est ajoutée aux conditions d'acquisition.

Mme JOUET s'interroge sur le coût de revient du logement locatif social en VEFA. En termes d'échelle de coûts, cela lui semble important.

M. FREYBURGER informe qu'un article est consacré au sujet dans le journal du Républicain Lorrain du jour. Le montant des loyers, de l'appartement au pavillon, se situe entre 400 et 530 € mensuel. D'autres bailleurs ont également construit. Il s'agit d'une configuration assez novatrice et assez peu courante. L'ensemble de la grille des loyers est communiquée dans cet article ainsi que le calendrier prévisionnel, dans les trois prochains mois, de l'entrée dans les murs des futurs locataires.

Mme JOUET demande quelle est la typologie des logements.

M. FREYBURGER répond qu'il est question de logements de type F2, F3 et F4 et que dans au moins deux des huit maisons, il y a trois chambres pour environ 90 m².

Mme ZIROVNIK ajoute que ces prix sont très bas comparés à ceux pratiqués pour la vente.

Mme JOUET indique que les plafonds HLM sont respectés.

La délibération B17/109 est adoptée à l'unanimité.

V.2. Foncier diffus

M. TOUBOL présente l'ancienne **miroiterie de Saint-Louis**, à proximité du plan incliné d'Hartzviller, dans un secteur où l'EPFL intervient très peu. L'objectif pour la collectivité est une action de développement touristique. Il a semblé intéressant de nouer un partenariat sur ce secteur avec la réutilisation d'un site existant. Le montant prévisionnel de l'opération est de 350 000 € HT.

La délibération B17/110 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que l'EPFL met un terme au dossier de la **ZAC des Cailloux à Stenay** avec un avenant de prolongation de délai, porté au 30/06/2018, et la modification de l'échéancier. Cela permettra de disposer d'un montage conventionnel jusqu'au terme de la cession, très attendue localement.

Pour le dossier sur le **site Victor Perrin à Uxegney**, M. TOUBOL indique que l'objectif de l'avenant est de faire bénéficier à cette ancienne filature des conditions du nouveau PPI pour la réutilisation de « foncier friche ». A l'origine, une convention en « foncier diffus » avait été passée. Pour autant, le bureau a accepté d'avoir un regard bienveillant pour soutenir les projets sur les friches à travers des conditions d'actualisation plus avantageuses. Il propose donc que s'agissant d'un projet sur une friche, compte tenu de la complexité des travaux, d'appliquer un taux d'actualisation de 1%.

M. PERRIN ne prend part ni au débat, ni au vote concernant le dossier de la ZAC des Cailloux à Stenay. La délibération B17/111 est adoptée à l'unanimité des votants.

V.3. Foncier sensible

M. TOUBOL invite les administrateurs à se reporter à la nouvelle version remise sur table de la convention relative à l'acquisition de **l'étang Gérard Sas à Geville** dans la Meuse. Il explique qu'il s'agit d'une déclinaison de la convention-cadre que le conseil d'administration a approuvé lors de la réunion du 29 septembre dernier sur la poursuite du partenariat avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Lorraine et avec l'Agence de l'Eau pour la protection d'espaces naturels remarquables. Il est proposé d'acquérir l'étang Gérard Sas à Geville, d'un intérêt régional, couvrant une surface d'environ 30 hectares. Cette acquisition serait supportée à 25% par l'établissement, en immobilisation, et à 75% par l'Agence de l'Eau. Un bail emphytéotique est proposé pour 99 ans au Conservatoire d'Espaces Naturels.

M. TOUBOL souligne que cette mesure est exceptionnelle. Il rappelle que l'EPFL a mis à bail emphytéotique auprès du Conservatoire, 306 hectares dont 213 pour les trois dernières

acquisitions : l'étang de Bouconville-sur-Madt, l'étang Romé à Royaumeix et le Vallon de l'Etanche à Lamorville. Il informe que l'EPFL a commencé à échanger avec le Conservatoire d'Espaces Naturels sur l'acquisition d'étangs à Lachaussée. Il précise qu'il s'agit d'une opération très importante sur le plan environnemental qui pourrait amener à réévaluer le montant figurant dans la convention-cadre. Il ajoute que ce serait la dernière opération du genre pour les prochaines années.

La délibération B17/112 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que l'avenant proposé sur l'opération « **PPRT de la plateforme pétrochimique à Saint-Avold** » correspond à une régularisation, dans la convention avec la commune, de l'ensemble du périmètre d'acquisition foncière suite à une préemption.

La délibération B17/113 est adoptée à l'unanimité.

V.4. Point divers

M. TOUBOL présente la **copropriété Bernadette à Metz Borny.** Il a été décidé de mettre en place, depuis janvier 2015, un plan de sauvegarde pour accompagner le redressement de la copropriété qui compte 91 logements. Le plan comporte de nombreux volets : travaux, apurement financier, actions en direction des locataires et sur le bâti. Parmi la quinzaine d'actions qui ont été identifiées, figure la mise en place d'un portage immobilier ciblé par un ou plusieurs acteurs publics ou par un ou plusieurs acteurs extérieurs à la copropriété. Le principe de « portage ciblé » consiste à faire entrer dans la copropriété des copropriétaires plus institutionnels, solvables. Ces copropriétaires seraient en capacité de supporter les charges de gestion mais également de réhabiliter un certain nombre de logements pour ensuite les remettre dans le circuit à court ou à moyen terme.

M. TOUBOL indique que parmi les intervenants figurent les bailleurs sociaux : Logiest et MHT. L'ensemble du dispositif fait l'objet d'une étude de faisabilité depuis 2015. Cette étude est pilotée par l'Etat, la DDT de la Moselle, en partenariat étroit avec la Ville de Metz, Metz Métropole, l'opérateur Soliha, la Caisse des Dépôts et l'EPFL. L'établissement a été associé en raison des actions potentielles en termes de portage ciblé foncier. La question se pose de savoir si l'EPFL peut apporter une contribution utile. L'établissement travaille avec l'ensemble des partenaires depuis 18 mois pour réfléchir à ce que pourrait être une intervention en termes exclusivement de portage foncier avec une double vérification :

- d'une part, que l'intervention de l'EPFL peut présenter un intérêt pour le montage global de l'opération
- et d'autre part, que cette intervention maintienne l'éligibilité de l'opération notamment aux interventions de l'ANAH qui subventionne très largement ce genre de dispositif.

M. TOUBOL informe que toutes ces vérifications ont aujourd'hui été faites. Il apparaîtrait intéressant que l'EPFL intervienne pour l'acquisition de 18 à 20 lots, parmi les 23 lots les plus débiteurs en termes de charge pour une durée de six à sept ans. Cette intervention pourrait être effectuée via des acquisitions à l'amiable ou des adjudications. Le mécanisme envisagé n'est pas totalement clarifié. L'EPFL serait propriétaire et donnerait à bail aux bailleurs sociaux qui sont en capacité de faire les travaux et de gérer des locataires. L'objectif étant de louer les logements,

l'EPFL n'est pas compétent ni techniquement, ni juridiquement, pour rentrer dans un tel dispositif. Un travail très fin avec les bailleurs doit être mené pour qu'ils soient eux-mêmes en capacité de faire leur métier et ce, par le biais de baux à réhabilitation ou d'un démembrement de propriété. Dans ce dernier cas de figure, l'EPFL serait propriétaire de la nue-propriété tandis que le bailleur serait propriétaire de l'usufruit. Par conséquent, il aurait la capacité à gérer le bien.

M. TOUBOL indique qu'il est envisageable de présenter un portage de l'ordre de 800 000 €. L'intervention de l'établissement s'inscrirait dans le cadre d'une convention foncière opérationnelle conclue et garantie avec la Ville de Metz, dans un mécanisme foncier tout à fait standard.

M. TOUBOL rapporte que le Préfet de la Moselle a demandé à l'EPFL de se prononcer formellement sur son accompagnement ou non du dispositif. Il propose que l'EPFL puisse être partenaire. Il rappelle qu'il ne s'agit pas d'une intervention sur un volet de gestion sociale, les bailleurs s'en occupent, mais d'une intervention d'accompagnement de problématiques foncières. Il propose de mettre au débat un accord de principe reposant sur une intervention foncière sous réserve de la conclusion d'une convention avec la Ville de Metz qui garantisse ce que l'établissement aura engagé.

M. FREYBURGER souligne l'intérêt du sujet qui concerne potentiellement d'autres quartiers de communes urbaines. Il indique que les difficultés de la résidence Bernadette innervent l'actualité locale depuis longtemps. Des personnes et des habitants se faisaient déjà l'écho il y a 15 ou 20 ans de difficultés de gestion de cette grande copropriété d'une centaine de logements située en plein de cœur du quartier de Metz Borny. Il souligne qu'une partie très sociale des logements fait l'objet depuis des années de réhabilitation. Cette partie change, se transfigure et s'améliore. Par ailleurs, en matière de copropriétés qui se dégradent, concernées par tous les grands programmes de politique de la ville, il est favorable à l'intervention de l'établissement.

M. CANDAT pense que le sujet lié aux copropriétés laissées à l'abandon risque d'être récurrent, dans d'autres secteurs, à Nancy par exemple.

M. FREYBURGER note qu'il existe des similitudes sur le plan du tissu urbain avec Nancy. Il a également en tête une autre copropriété de même envergure, dans le quartier du Sablon à Metz.

La délibération B17/114 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL informe que l'EPFL a été sollicité par la commune de **Fixem** pour l'acquisition du **secteur « Hauschend »**. La commune fait partie de la communauté de communes de Cattenom et environs. Le secteur « Hauschend » se situe à proximité d'un tissu urbain déjà bien constitué. L'ambition de la commune de 431 habitants est d'acquérir cette emprise, composée d'une partie en 1AU et l'autre en 2AU, pour continuer son développement urbain. Son Plan Local d'Urbanisme est relativement récent ; il a été approuvé le 24/06/2015. Un propriétaire foncier sur le secteur est opposé au projet d'aménagement inscrit au PLU. Cela pourrait donner lieu, le cas échéant, à une procédure d'expropriation. M. TOUBOL indique que la sollicitation de la commune de Fixem a laissé l'EPFL un peu perplexe. Il a été constaté que dans la partie bâtie du village, il n'existe pas de dents creuses, le tissu urbain étant d'ores et déjà bien constitué. Pour autant, le projet est clairement, et sans la moindre ambiguïté, en extension urbaine. Il rappelle

les échanges qui se sont tenus à propos d'un dossier similaire à Ancerville, dans le secteur messin, où nonobstant l'accord d'un certain nombre de partenaires, le bureau de l'EPFL avait décidé de ne pas intervenir. M. TOUBOL déclare qu'il lui semblait important de proposer de débattre sur ce dossier.

M. FREYBURGER indique que le Sénateur Jean-Marie Mizzon l'a mis en contact avec Mme le Maire de Fixem qui a défendu ce projet avec tonicité. Elle a argué du fait que les dents creuses se résolvaient naturellement par la loi du marché et a insisté sur le fait que le village, compte tenu de sa population et de son budget, n'a pas les moyens de procéder à cette acquisition foncière. Elle a admis qu'il s'agissait d'une extension urbaine à l'extrémité sud-ouest de la zone bâtie mais a souligné qu'elle s'insérait dans le prolongement d'une des rues du village. Elle a indiqué aussi qu'il existe à Fixem une forte demande, que les maisons sont assez proches les unes des autres et qu'il y a peu de consommation à titre exclusif d'agrément d'espaces naturels. Dans cet esprit, la commune souhaiterait, profitant ainsi de sa situation privilégiée à proximité de la frontière luxembourgeoise, nourrir un projet de développement pour assurer un renouvellement de sa population et en même temps satisfaire la demande locale. M. FREYBURGER a noté que la part d'extension urbaine dans ce projet était plus importante que celle de la reconquête interne.

M. ANTOINE rappelle les débats qui se sont déjà tenus dans cette enceinte et souligne que la démarche même si elle est légale, inscrite dans un PLU, ne correspond pas aux politiques portées par l'EPFL. Il reconnaît découvrir le dossier. Il n'a donc pas pu recouper les informations avec la DDT de la Moselle. Néanmoins, il lui semble que le sujet central est celui de la densité du projet. Il trouve que dans l'état actuel des choses, il est demandé à l'EPFL un chèque en blanc. Il pense que dans le PLU, une programmation et une orientation doivent préciser le projet. Il demande s'il serait pertinent d'encourager la collectivité à l'approfondir. Un projet qui se traduirait par quatre logements dans un petit collectif et du pavillonnaire sur des parcelles de sept à huit ares, n'irait pas dans le sens des politiques portées par l'EPFL.

M. FREYBURGER indique qu'il s'est engagé auprès de Mme le Maire de Fixem à aborder le sujet au sein du bureau de l'EPFL tout en lui précisant qu'un cas similaire n'avait pas eu de suite favorable. En réponse aux propos de M. ANTOINE, il pense que l'EPFL doit adopter une position ferme conforme à la réponse apportée à la commune d'Ancerville.

L'ensemble des membres du bureau décide de donner un avis défavorable à la demande de la commune de Fixem.

VI. <u>MIXTE : FONCIER ET RECONVERSION</u>

M. TOUBOL présente les **friches textiles à Nomexy** constituées de deux parties :

- la partie sud sur laquelle étaient localisées les emprises « teinturerie et filature » où l'EPFL a réalisé des études
- et la partie nord, les tissages.

M. TOUBOL propose de poursuivre l'accompagnement de la commune de Nomexy qui a fait un travail remarquable de réflexion sur sa soutenabilité économique et sa capacité à soutenir dans la durée un projet d'aménagement. Il est proposé que l'EPFL intervienne sur un volet foncier avec une enveloppe prévisionnelle de 400 000 € HT. Il est également proposé de mener des

études de maîtrise d'œuvre en vue de travaux de désamiantage et de déconstruction. L'enveloppe prévisionnelle de ces études est de 130 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Nomexy.

Les délibérations B17/115 (reconventionnement foncier) et B17/116 (maîtrise d'œuvre) sont adoptées à l'unanimité.

VII. OPERATIONS EN RECONVERSION

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

M. TOUBOL indique que sur l'ancienne blanchisserie **Elis à Malzéville**, opération de renouvellement urbain, il est proposé une convention d'études de maîtrise d'œuvre pour le désamiantage et la déconstruction des bâtiments et structures ainsi que pour la gestion des pollutions connues. L'EPFL procèdera à l'acquisition du site. Il précise qu'il s'agit de l'achèvement des travaux de déconstruction, les principaux ayant été réalisés par la société Elis. 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 Malzéville.

M. CANDAT ne prend part ni au débat, ni au vote.
La délibération B17/117 est adoptée à l'unanimité des votants.

A Maxéville, sur le site des Grandes Brasseries Réunies, M. TOUBOL informe que le projet n'est pas encore stabilisé dans sa vocation. Le projet avait été arrêté par la municipalité précédente. Il rappelle que le projet initial s'inscrivait dans une perspective de développement culturel. L'EPFL est propriétaire du site. Il est proposé d'organiser une première tranche de désamiantage et de déconstruction. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 350 000 € TTC prise en charge à 100% par l'EPFL.

M. CANDAT ne prend part ni au débat, ni au vote.
La délibération B17/118 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique qu'à **Montiers-sur-Saulx**, à la limite de la Meuse et de la Haute-Marne, le **site Ecurey**, une ancienne fonderie, a déjà fait l'objet d'interventions de l'EPFL. Il souligne que le projet en matière d'écoconstruction et de formation au développement durable, dans un contexte très rural, est extrêmement intéressant. Il rappelle que le bureau a accepté de poursuivre l'acquisition foncière du bâtiment « logis abbatial » qui pourrait abriter une petite pépinière d'entreprises, accueillir des stagiaires pour la partie formation et le siège de la communauté de communes. Il lui semble intéressant que l'EPFL poursuive son intervention sur ce site, le projet étant d'extrême qualité. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 200 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la communauté de communes de la Haute-Saulx et Perthois Val d'Ornois.

La délibération B17/119 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que dans le dossier remis sur table figure une nouvelle version du projet de convention relative à la friche verrière **Sola à Goetzenbruck**, pour les travaux de dépollution, en raison d'une erreur dans la clé de financement. Deux conventions sont proposées : l'une pour la déconstruction, l'autre pour la dépollution. Il souligne que le montant pour la dépollution est tout à fait significatif : 200 000 € TTC, pris en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Goetzenbruck, soit 20% de l'enveloppe globale de l'opération de travaux. Les travaux de dépollution étant significatifs, une enveloppe spécifique leur est dédiée avec une clé d'intervention particulière. Les travaux de déconstruction dont l'enveloppe prévisionnelle est de 800 000 € TTC, sont quant à eux pris en charge à 100% par l'EPFL. M. TOUBOL souligne que le sujet est relativement compliqué et que l'intervention est menée en étroite concertation avec la collectivité.

Les délibérations B17/120 et B17/121 sont adoptées à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que pour le site du **haut-fourneau à Uckange**, site Evol'U4, l'EPFL intervient progressivement sur les différents bâtiments et ce, depuis très longtemps. Il est proposé de mener une étude technique et de faisabilité d'une pépinière d'économie créative sur le bâtiment des **compresseurs**. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 80 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la communauté d'agglomération du Val de Fensch avec laquelle le travail est conduit très étroitement.

La délibération B17/122 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente le site vosgien des **Papeteries du Souche à Anould**, au sein de la communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges. Il souligne que le projet sera vraisemblablement extrêmement important pour l'établissement dans les années à venir compte tenu de sa superficie. La communauté d'agglomération envisage une reconversion économique avec des sujets très divers. Une partie est tournée vers la sécurité civile avec l'accueil d'un centre de contrôle pour des balises GPS qui permet d'assurer la sécurité pour les promeneurs dans le massif des Vosges ainsi qu'un centre de formation pour les pompiers autour d'interventions dans les tunnels. L'un des bâtiments est suffisamment long et présente des parties en béton armé qui seraient tout à fait intéressantes pour ce centre. Des activités économiques sont également envisagées. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération de maîtrise d'œuvre est de 500 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges. M. TOUBOL souligne que le travail est mené étroitement avec la communauté d'agglomération et que les calendriers de l'aménagement ne sont pas les mêmes que ceux de la reconversion, d'où la complexité du sujet.

La délibération B17/123 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente l'opération **d'Europipe à Joeuf,** une ancienne usine de tubes. La commune de Joeuf a pour projet de développer sur ce site un éco-quartier. Il précise que la commune a fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage de haut niveau, M. Bonnet. Ce dernier avait animé, pour le compte du ministère du logement, l'atelier national sur l'urbanisation dans les territoires soumis à des risques et a obtenu le grand prix de l'urbanisme en 2014. De son côté, l'EPFL est propriétaire du site et intervient en apportant des réflexions sur la faisabilité technique du projet. Il est donc proposé de mettre en place une enveloppe de 400 000 € TTC

afin de réaliser des études techniques et de maîtrise d'œuvre prises en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Joeuf. M. TOUBOL ajoute qu'une intervention en matière de traitement de sol sera très vraisemblablement proposée par la suite.

La délibération B17/124 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que l'intervention proposée sur le **carreau Simon I et II à Forbach**, consiste à poursuivre la requalification du site par des études. Il s'agit de réfléchir avec la communauté d'agglomération de Forbach Porte de France à sa réutilisation en s'inspirant de l'étude qui avait été rendue en 2016 sur les liaisons sur les sites miniers de Forbach Nord. Le projet de « grand huit » conçu dans ce cadre, serpentant entre les différents sites, repose sur une approche d'ouverture au public. M. TOUBOL souligne que ce projet est extrêmement complexe et que les études qui sont proposées permettront de clarifier certains points. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 150 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la communauté d'agglomération de Forbach Porte de France.

La délibération B17/125 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente le site de **l'EHPAD Pasteur à Faulx**, une friche hospitalière. Il est proposé d'intervenir sur un seul bâtiment sur la base d'études de maîtrise d'œuvre en vue de son désamiantage et de sa déconstruction. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 60 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la communauté de communes du Bassin de Pompey.

La délibération B17/126 est adoptée à l'unanimité.

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

M. TOUBOL rappelle que le bureau avait donné son accord concernant la **ZAD de l'Alzette** au mois de mai 2016 pour que l'EPFL devienne titulaire du droit de préemption. Il est proposé de mettre en place avec l'EPA Alzette-Belval une convention qui garantira le rachat des biens que l'EPFL achètera par préemption, le cas échéant, sur ce secteur. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 300 000 € HT.

La délibération B17/127 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présent les deux avenants sur « **Russange Crassier** » et « **Rédange Crassier** » qui intègrent, en lien avec la ZAD de l'Alzette, la possibilité d'acquérir par exercice du droit de préemption.

La délibération B17/128 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique qu'un avenant à une convention de travaux est proposé sur le **secteur pôle culturel à Villerupt**. Il est important dans son montant puisqu'il est proposé de porter

l'enveloppe de 1 200 000 € TTC à 3 700 000 € TTC. La première enveloppe portait sur le traitement de sol de la partie du futur pôle culturel, l'emprise où est située l'entreprise STID, sur la friche de Micheville. Le périmètre d'intervention de l'EPFL a été élargi au titre de cette convention pour l'adapter aux différents secteurs d'intervention de l'EPA, dans un souci de clarté et de lisibilité. Compte tenu de la surface à traiter, soit environ 4,5 hectares au lieu de un hectare, il est proposé de mettre en place les crédits nécessaires pour accompagner l'EPA Alzette-Belval.

La délibération B17/129 est adoptée à l'unanimité.

VII.3. Bilan de la programmation en centre-bourg et en reconversion

M. TOUBOL rappelle que le bureau a approuvé l'ensemble des propositions qui ont été faites aujourd'hui. La délibération proposée correspond au résumé de ce qui a été approuvé. Elle permet de faire jouer la fongibilité entre les opérations dès lors qu'elles relèvent d'un même bureau et d'une même catégorie de financement.

La délibération B17/130 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 27 novembre et celle du bureau le 24 janvier 2018.

La séance est levée à 16h25.

Le Directeur Général de l'EPFL,

Alain TOUBOL

Le Président du conseil d'administration,

Julien FREYBURGER