PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU
EN DATE DU 04 JUILLET 2018

192ème REUNION

L'an deux mille dix-huit, le 04 juillet à 16h00, le bureau de l'Établissement Public Foncier de Lorraine s'est réuni à Pont-à-Mousson, dans les locaux de l'Établissement.

Membres présents

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

Membres titulaires excusés (non représentés)

M. SADOCCO	Représentant de la Région Grand Est
M. HARMAND	Représentant du conseil départemental 54
M. WERNER	Représentant du Grand Nancy

Autres participants à la réunion

M. RAYMOND	Contrôleur budgétaire
M. GOURTAY	Représentant de l'État désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales
M. LAHEURTE	Représentant de l'État désigné par le ministre chargé du logement
Mme DROUVROY	Préfecture de la Moselle
M. THORNER	DDT de Meurthe-et-Moselle
M. TOUBOL	Directeur Général de l'EPFL
MM. COMBE et PROTH	EPFL

Afin de pouvoir terminer dans des horaires raisonnables compte-tenu des agendas chargés de chacun, M. FREYBURGER signale qu'une consultation écrite a été lancée le 26 juin 2018 pour certains dossiers qui étaient normalement prévus à l'ordre du jour de cette réunion. La réponse à cette consultation écrite est attendue pour le 09 juillet via le dossier de vote nominatif adressé aux administrateurs titulaires. Il demande aux uns et aux autres de bien vouloir répondre à cette consultation dans les temps pour permettre à l'établissement de fonctionner convenablement. Il indique qu'il sera possible d'évoquer l'un ou l'autre des dossiers de la consultation écrite si le besoin en est exprimé.

S'agissant de cette réunion, M. FREYBURGER indique qu'un dossier a été remis sur table contenant :

- le diaporama de la séance,
- et le tableau récapitulatif des opérations présentées.

I. APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 11 AVRIL 2018

M. FREYBURGER rappelle que le projet de compte rendu de la réunion du 11 avril 2018 a été transmis à tous les administrateurs. Aucune demande de modification n'étant formulée, il est mis aux voix et approuvé à l'unanimité.

M. FREYBURGER passe la parole à M. TOUBOL pour le second point de l'ordre du jour.

M. TOUBOL propose de ne pas aborder les chiffres récapitulatifs de l'ensemble des opérations présentées tels qu'ils apparaissent dans le diaporama, afin de consacrer un maximum de temps aux échanges.

II. CONVENTION-CADRE AVEC LA METROPOLE DU GRAND NANCY

M. TOUBOL indique que **l'avenant n°3 à la convention-cadre avec la Métropole du Grand Nancy** a pour objectif de mettre à jour les périmètres à enjeux. Il est proposé d'intégrer une copropriété et deux centres commerciaux sur lesquels l'EPFL pourrait être amené à intervenir. La copropriété Bergamote sur le plateau de Haye, est identifiée comme une copropriété en difficulté. Une convention a été mise en place avec la Métropole du Grand Nancy pour conduire une étude. M. TOUBOL précise également que la collectivité pourrait demander à l'établissement d'intervenir sur le centre commercial des Provinces. Aucun contact n'a eu lieu pour l'instant mais le sujet est en cours de préparation. En revanche, l'établissement a d'ores et déjà eu des contacts avec la Métropole sur le centre commercial Jeanne d'Arc. L'objectif serait d'acquérir cette mono-propriété et de procéder à l'éviction des locataires dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Un autre centre commercial sera reconstruit à proximité, le centre commercial Jeanne d'Arc ayant vocation à être déconstruit pour permettre la construction de logements.

M. TOUBOL présente **l'avenant n°4** qui n'a pas été incorporé à l'avenant précédent car le processus de validation a été enclenché séparément dans les circuits administratifs de la Métropole. Il est proposé de mettre à jour les conditions de paiement.

La délibération B18/064 est adoptée à l'unanimité.

III. CENTRES-BOURGS

M. TOUBOL informe que l'EPFL a été saisi d'une demande d'étude dans le cadre de la politique centres-bourgs par la commune de **Vic-sur-Seille**. Il a alors semblé nécessaire, compte tenu de la structure urbaine du Saulnois, de n'engager une telle réflexion qu'à condition qu'elle soit articulée avec les communes de **Château-Salins et Dieuze**. La mise en place de la discussion partagée au sein de la communauté de communes du Saulnois et avec les trois communes a pris du temps. Aujourd'hui, il semble possible de travailler sur ces trois centres villes. En ce sens, une étude est proposée. Son enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € TTC. Elle est prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% partagés entre les communes au prorata de leur population.

La délibération B18/065 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que le dossier concernant **Raon-L'Etape** a déjà été présenté il y a un peu plus d'un an. La collectivité avait absolument souhaité qu'une première convention soit validée avant la modification du périmètre de l'intercommunalité. La commune de Raon-L'Etape fait aujourd'hui partie de la communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges. La convention est devenue caduque et une nouvelle convention d'étude est proposée. L'enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € TTC.

La délibération B18/066 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que le **pensionnat Sainte-Marie à Stenay** fait partie des sites identifiés dans l'étude centre-bourg. Un travail étroit est réalisé avec la commune sur la possibilité de réutilisation de ce bâtiment pour accueillir le Centre-Médico-Psycho-Pédagogique (CMPP). Il s'agit de réussir à articuler les calendriers et l'opérateur. La SOLOREM peut aider sur ce dossier. Il semble important de s'adjoindre les compétences d'un opérateur pour réussir à bien apprécier la faisabilité de l'opération. Il est proposé de réutiliser le bâtiment en partie pour le CMPP. Une autre partie pourrait éventuellement être transformée pour du logement adapté. L'enveloppe prévisionnelle de la convention foncière qui est proposée est de 120 000 € HT.

La délibération B18/067 est adoptée à l'unanimité des votants, M. PERRIN ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que l'étude **centre-bourg conduite à Ars-sur-Moselle** a permis d'identifier un certain nombre d'îlots sur lesquels intervenir. Trois types d'opérations ont été identifiées : celles faciles et rentables, les opérations un peu compliquées et un peu moins rentables et les autres. L'objectif était de cerner les opérations ayant un fort effet de levier sur le centre-bourg. Il s'agissait également de faire en sorte que les opérations les plus faciles n'échappent pas à la collectivité et que cette dernière ne se retrouve pas avec les seuls cas les plus compliqués à traiter. **L'îlot Argonne,** faisant partie des opérations faciles et rentables, est en très grande partie arrivé sur le marché. L'EPFL s'est rapidement mobilisé avec la commune et a préempté dans le cadre de la convention générale centre-bourg. Les actes sont en cours rédaction. M. TOUBOL propose de mettre en place une convention spécifique qui permettrait de bien suivre le sujet. Il reste quelques négociations à

conduire sur d'autres bâtiments constituant l'îlot. L'opération offre la possibilité d'enclencher une belle démarche dans les mois ou années qui viennent. L'enveloppe prévisionnelle est de 500 000 € HT.

La délibération B18/068 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente l'opération située à **Ars-sur-Moselle, rue de Bussières**. Il s'agit d'une opération en relation avec l'opération centre-bourg mais localisée hors du périmètre. Elle est conduite par Metz Habitat Territoire en vue de créer des logements séniors. M. TOUBOL indique qu'il serait souhaitable que cette opération puisse bénéficier du Fonds Régional d'Intervention Foncière (FRIF). Il rappelle que le FRIF a été conçu pour soutenir les opérations de centre-bourg et dans la mesure du possible, des opérations « acquisitions / améliorations ». Les métropoles ne peuvent pas bénéficier de ce dispositif et la commune d'Ars-sur-Moselle fait partie de Metz Métropole. Cependant, dans la convention d'application du volet territorial du CPER, il avait été acté que le dispositif pouvait être utilisé dès lors qu'une démarche centre-bourg était engagée. Jusqu'à maintenant, il n'avait pas été activé. Aujourd'hui, quelques dossiers pourraient être présentés. En tout état de cause, même si l'opération ne pouvait pas bénéficier du FRIF, elle sera menée à son terme. Il est proposé d'accompagner la commune via une convention qui complète les interventions engagées sur le centre-bourg. L'enveloppe prévisionnelle est de 270 000 € HT.

M. LAHEURTE indique qu'Ars-sur-Moselle a été formellement identifiée comme pouvant bénéficier de ce dispositif bien que située dans la Métropole.

La délibération B18/069 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente deux avenants.

- En ce qui concerne la convention foncière de revitalisation du centre-bourg d'**Ars-sur-Moselle,** il est proposé de faire évoluer l'enveloppe ainsi que le périmètre. Ces modifications permettraient d'acquérir un bien qui est pour partie situé dans le centre-bourg et à l'extérieur, à proximité de la gare et du cinéma. L'enveloppe prévisionnelle passerait de 200 000 à 500 000 € HT.
- La convention d'étude centre-bourg relative à **Lunéville** avait été mise en place sur le secteur gare. Il est proposé d'étendre le périmètre de travail au cœur de ville pour être en adéquation avec le projet du même nom.

M. FREYBURGER indique que le projet Cœur de ville à Lunéville a été ratifié par le Ministre début juin. Cette convention est la première du genre à avoir été officialisée.

La délibération B18/070 est adoptée à l'unanimité.

IV. OPERATIONS MIXTES

M. TOUBOL indique que les opérations en « foncier cadre » et « foncier centre-bourg » proposées sont situées en plein cœur historique de **Lunéville**. Un certain nombre de bâtiments concernés sont

aujourd'hui propriété de la SNI Nouveau Logis de l'Est, rue de Metz, place Notre-Dame et rue Élisabeth-Charlotte. Il existe autour de ces biens un fort enjeu en termes de reconversion urbaine. Il s'agit d'acquérir l'ensemble de ce foncier par le biais de deux conventions :

- l'une avec l'OPH de Lunéville, l'enveloppe de l'opération étant de 650 000 € HT,
- et l'autre avec la communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat, la commune de Lunéville et son OPH, l'enveloppe prévisionnelle étant de 250 000 € HT.

M. TOUBOL informe que le Préfet de Meurthe-et-Moselle a donné son accord pour acquérir ces biens une fois qu'ils seront vacants. Il ajoute que la loi Élan pourrait, si elle était votée, modifier la situation puisqu'elle donnerait la possibilité d'acquérir avant même que les logements soient vacants. Il souligne que le projet est très intéressant malgré son caractère compliqué en termes de restructuration urbaine.

Les délibérations B18/071 et B18/072 sont adoptées à l'unanimité.

V. OPERATIONS FONCIERES

M. TOUBOL rappelle que le **centre commercial Jeanne d'Arc à Vandoeuvre-lès-Nancy**, comme indiqué précédemment, est en difficulté. Le projet de renouvellement urbain repose sur la perspective de reconstruire ce centre et d'en déplacer une partie à proximité immédiate. Il s'agit de l'acquérir et d'en faire le portage foncier. M. TOUBOL souligne que cela ne contrevient pas au fait que l'EPFL n'intervienne pas en travaux sur les centres commerciaux. Aujourd'hui, il est question de maîtrise foncière dans le cadre du projet de renouvellement urbain. L'enveloppe prévisionnelle est de 3 500 000 € HT.

La délibération B18/073 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que le **centre commercial Bellecroix à Metz** présente davantage d'interrogations en termes de devenir que le centre commercial Jeanne d'Arc présenté précédemment. Néanmoins, l'enjeu de maîtrise foncière est réel dans un quartier où de nombreuses actions ont été engagées. Une acquisition et une éviction commerciale sont proposées sur l'ensemble de ce site. L'enveloppe prévisionnelle est de 600 000 € HT.

M. FREYBURGER précise que le quartier est bien situé, très proche du centre-ville, mais connaît des difficultés récurrentes depuis de nombreuses années.

La délibération B18/074 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que l'intervention proposée sur **le secteur « les Jardins » à Metzervisse** est délicate. Il est situé à proximité de Thionville et du Luxembourg, sur un territoire qui se développe beaucoup du fait de la présence de travailleurs frontaliers. Sur les communes proches, des lotissements très importants ont été construits. La commune de Metzervisse a connu sur les dix dernières années une forte évolution de sa population. Aujourd'hui, la commune n'arrive pas à faire face en termes d'équipements publics. Son objectif est d'être en capacité de réguler les constructions

en mettant progressivement à disposition des terrains pour développer la construction à un rythme soutenable pour la commune. M. TOUBOL rappelle que l'EPFL était intervenu il y a quelques années pour acquérir, dans ce secteur, un certain nombre de parcelles qui ont été revendues à la commune. Elle demande aujourd'hui à l'établissement d'intervenir à nouveau sur ce secteur.

M. TOUBOL souligne qu'il est compliqué de savoir si le secteur se situe en extension urbaine ou pas. À n'en pas douter, il s'agit d'une grande « dent creuse » et il est incontestable que les terrains ne pourront plus être des terrains agricoles. Des lotissements se sont développés progressivement autour du centre ancien et le secteur « les Jardins » permettrait de faire le lien entre l'urbanisation nouvelle récente et la partie la plus ancienne de la commune. Il indique que si le bureau accepte d'accompagner la commune dans ce projet, l'établissement pourra demander qu'un projet de qualité soit développé. Il pense que la collectivité souhaite aller dans ce sens. M. TOUBOL insiste sur l'idée que l'établissement pourrait avoir des exigences renforcées dans le partenariat avec la commune. L'enveloppe prévisionnelle est de 500 000 € HT.

M. FREYBURGER indique qu'il est d'avis d'intervenir sur ce secteur si le bureau en est d'accord. Il s'agit pour lui de combler une dent creuse importante située dans le tissu de la commune entre le vieux village et les pavillons résidentiels.

Mme ZIROVNIK demande des précisions quant au projet, s'il s'agit de construire uniquement des maisons individuelles ou si des bâtiments collectifs sont prévus. Elle note qu'il est écrit que « la commune souhaite maîtriser son urbanisation et ainsi éviter de reproduire des opérations d'envergure comme sur les communes voisines (...) Elle souhaite également adapter et diversifier l'offre de logements ».

M. TOUBOL répond qu'il n'a pas plus de précisions à apporter mais insiste sur l'idée que l'EPFL peut se montrer exigeant sur la qualité du projet en termes de mixité et de typologie. Il propose que le bureau lui laisse une marge de manœuvre quant à l'ajustement rédactionnel de la convention sur ce sujet. Par ailleurs, il précise qu'une soixantaine de logements sont prévus et que les quelque quatre hectares à acquérir ne sont pas tous constructibles. Un ruisseau et une zone verte couvrent une partie du site.

Mme DROUVROY demande si des logements sociaux sont prévus.

Mme ZIROVNIK insiste sur la nécessité d'y construire des collectifs pour favoriser la mixité. Elle souligne qu'il faut être vigilant par rapport à d'autres projets que le bureau a refusés.

M. LAHEURTE indique que, pour lui, le projet n'est pas vraiment en extension comparé à d'autres qui ont été analysés. L'extension a déjà été réalisée. Le secteur à acquérir se trouve en comblement de dent creuse. Cette opération représente l'opportunité d'établir un lien entre le vieux village et les lotissements pour que cela soit plus facile à vivre. Il lui semble qu'il vaut mieux urbaniser à cet endroit. Il souligne qu'il faut travailler sur la qualité de l'urbanisme et qu'il serait intéressant que l'EPFL intervienne.

M. TOUBOL ajoute que l'établissement avait acquis des parcelles, par opportunité, dans le secteur.

M. ZIROVNIK s'interroge sur la conformité du projet avec les préconisations du SCOTAT et exprime sa réserve.

M. TOUBOL répond qu'il pense que le projet est conforme à ces préconisations. Il ajoute que le maire justifie cette intervention par le fait qu'elle permettrait de réguler la mise sur le marché des terrains et d'acquérir des biens qui viendraient tout de suite à la vente. D'une certaine manière, la situation est presque inverse à ce qui est généralement observé puisqu'il est vraisemblable que des lotisseurs investissent les lieux rapidement. Le maire craint que des lotissements de plus de 100 maisons soient construits sur sa commune comme à Stuckange et Volstroff. C'est pourquoi il a sollicité l'EPFL.

M. FREYBURGER propose d'adopter ce point tout en assurant que l'établissement sera vigilant quant aux types de logements envisagés et à une certaine mixité. Il propose de fixer ces éléments dans l'accord qui sera donné à la commune.

Mme ZIROVNIK se montre sceptique par rapport à la motivation de la commune. Elle estime que toutes les communes subissent la pression foncière et ce, plus encore à proximité de la frontière. Elle préfère s'abstenir. Elle propose que si, par la suite, le projet évoluait et que certaines garanties soient données, le dossier puisse être réexaminé.

M. TOUBOL propose à M. FREYBURGER d'approuver le principe de l'accompagnement tout en l'autorisant, dans la délibération, à procéder à des adaptations à la convention en matière de qualité du projet et de mixité.

Mme ZIROVNIK précise que les autorisations d'urbanisme de cette commune passent par le service intercommunal d'autorisations d'urbanisme de la communauté de communes de Cattenom et environs.

M. TOUBOL indique qu'il serait intéressant de faire travailler un urbaniste sur le projet. Cela permettrait d'avancer de manière positive avec la commune dans ce sens.

Pour répondre aux réserves exprimées, M. FREYBURGER propose de modifier la délibération en autorisant le Directeur Général à procéder à des adaptations en termes de qualité du projet et de mixité sociale.

La délibération B18/075 est adoptée à l'unanimité des votants, Mme ZIROVNIK s'abstenant.

M. TOUBOL présente le site de la **rue de Boussange à Mondelange** à proximité immédiate du site Halberg. Il indique que la commune de Mondelange a pour objectif d'acquérir du foncier pour du logement social. La commune a identifié des biens qui pourraient venir sur le marché notamment par voie d'adjudication, des acquisitions qu'il faudrait compléter. Il annonce que l'établissement étudiera avec la commune les modalités de mise en œuvre d'une convention multisites afin d'acquérir du foncier nécessaire à du logement social. L'enveloppe prévisionnelle est de 2 000 000 € HT.

La délibération B18/076 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que l'opération **« Épinal Cœur de ville »** s'inscrit dans le cadre du programme Action Cœur de ville que le bureau a approuvé précédemment, avec des adaptations en termes d'actualisation et le cas échéant, d'études. Il s'agit d'une convention d'accompagnement de l'OPAH-RU complètement intégrée au projet Cœur de ville. La maîtrise foncière partielle d'un certain nombre d'îlots permettrait la résorption d'habitats insalubres ou dégradés. L'EPFL accompagnerait la collectivité en matière de maîtrise foncière et le cas échéant, d'études, au sein de conventions spécifiques. L'enveloppe prévisionnelle est de 3 000 000 € HT.

M. LAHEURTE observe qu'il serait souhaitable que l'EPFL soit impliqué dans les Opérations de Restauration Immobilière.

M. TOUBOL souligne que la vraie difficulté avec ce type d'intervention est de disposer d'un opérateur qui soit désigné ou candidat pour faire les travaux.

La délibération B18/077 est adoptée à l'unanimité.

VI. OPERATIONS EN RECONVERSION

M. TOUBOL indique qu'une tranche complémentaire de travaux est proposée pour le traitement du site du **Val de fer à Neuves-Maisons**. La qualité des bétons, insuffisamment connue dans un premier temps en raison de l'inaccessibilité de l'intégralité du bâtiment, justifie ce complément d'enveloppe. Il rappelle que l'établissement est aujourd'hui très impliqué dans ce projet patrimonial et touristique. L'EPFL s'est engagé à accompagner la collectivité et à mettre en place les crédits nécessaires pour mener à bien les travaux de clos couvert du Zublin. L'enveloppe complémentaire prévisionnelle est de 1 200 000 € TTC pris en charge à 80% par l'EPFL et 20% par la commune de Neuves-Maisons.

La délibération B18/078 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que les perspectives de reconversion de la **caserne Lizé à Montigny-lès-Metz** sont ambitieuses. Pour les mener à terme, il souligne qu'il sera nécessaire qu'un dialogue soit établi avec l'État autour de la clause de complément de prix, sujet délicat sur ce dossier. Il rappelle que l'EPFL avait réalisé des études de reconversion sur la caserne Lizé ainsi que sur la caserne Raymond située à proximité. La caserne Lizé couvre environ six hectares en cœur urbain. La commune de Montigny-lès-Metz a lancé un appel à candidatures. La société Eiffage a été retenue. La commune a sollicité l'EPFL pour déconstruire un certain nombre de bâtiments avant l'intervention de son opérateur. Pour l'établissement, il est très intéressant de se joindre à ce projet. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération de maîtrise d'œuvre est de 150 000 € TTC. Il a été convenu qu'une fois que l'opérateur sera sur site, l'intervention de l'établissement sera complètement terminée.

La délibération B18/079 est adoptée à l'unanimité.

M TOUBOL rappelle que l'EPFL a passé une convention foncière sur **les îlots rue des Cordeliers et place du Marché à Sarrebourg**. Il s'agit de mettre en place sur ces deux îlots en friche du centre-ville une étude technique, urbaine et de vocation pour préparer la transformation du site. L'enveloppe

prévisionnelle est de 150 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Sarrebourg.

La délibération B18/080 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente les avenants en reconversion.

- En ce qui concerne le site de la cristallerie à **Hartzviller**, il est proposé de modifier l'enveloppe. Il explique que la cristallerie est en cours de déconstruction. Il rappelle que l'EPFL avait mis en place deux enveloppes : l'une pour la dépollution et l'autre pour la déconstruction, dans la mesure où la partie dépollution était particulièrement importante. Aujourd'hui, des difficultés en termes de déconstruction sont apparues, le traitement d'un certain nombre de dalles n'ayant pas pu être anticipé. Il est donc proposé de renforcer l'enveloppe liée à la déconstruction de manière à la faire passer de 480 000 à 930 000 €.
- Sur le site de la Compagnie Européenne de Fonderie à Sapois, il est proposé d'augmenter l'enveloppe pour poursuivre et terminer l'étude technique. L'enveloppe prévisionnelle passerait de 80 000 à 120 000 € TTC.

La délibération B18/081 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL invite les administrateurs à se reporter au tableau récapitulatif des opérations centre-bourg et reconversion qui figure dans le diaporama et dans le document mis en ligne.

La délibération B18/082 est adoptée à l'unanimité.

M. FREYBURGER remercie les personnes présentes de leur participation et annonce que la prochaine réunion du bureau se tiendra le 31 octobre 2018.

La séance est levée à 16h45.

Le Directeur Général de l'EPFL,

Alain TOUBOL

Le Président du conseil d'administration,

Julien FREYBURGER