PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

EN DATE DU 31 OCTOBRE 2018

193ème REUNION

L'an deux mille dix-huit, le 31 octobre à 14h00, 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. SADOCCO	Représentant de la Région Grand Est
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. CANDAT	Représentant du Grand Nancy

Membres titulaires excusés (non représentés)

M. HARMAND	Représentant du conseil départemental 54
M. LECLERC	Représentant du conseil départemental 88

Autres participants à la réunion

M. RAYMOND	Contrôleur budgétaire
Mme VUIDEL	Région Grand Est
M. LAHEURTE	Représentant de l'État désigné par le ministre chargé du logement
Mme BARUTEAU	Représentante de l'État désigné par le ministre chargé du budget
M. MALLET	Préfecture de Meurthe-et-Moselle
M. PETIT	Préfecture des Vosges
M. TOUBOL	Directeur Général de l'EPFL
MM. COMBE et PROTH	EPFL

M. FREYBURGER salue les personnes présentes et, en particulier M. RAYMOND, contrôleur budgétaire, qui, à partir de demain, sera amené à exercer ses fonctions dans d'autres établissements. Il tient à souligner que les réunions et le travail menés en commun auront été un plaisir renouvelé depuis son arrivée. Il mesure la chance de ses futures relations de travail. M. FREYBURGER salue également les représentants des différents services de l'État et la Région. Il présente les excuses de M. MARX, préfet de la région Grand Est, et des administrateurs qui n'ont pu se rendre disponibles.

M. FREYBURGER signale qu'il serait souhaitable que cette réunion soit terminée à 15h30 pour permettre aux personnes concernées de se rendre à la réunion du Conseil d'Administration de l'EPA Alzette-Belval à 16h00 à Metz.

M. RAYMOND remercie M. FREYBURGER des éloges témoignés. Il souhaite remercier rapidement mais très vivement tous les collaborateurs de l'EPFL qui l'ont aidé dans sa tâche et tout particulièrement M. TOUBOL. Il le remercie vivement pour la qualité des relations qu'ils ont pu avoir, l'accès à l'information, la compréhension de l'établissement et de ses problématiques. De manière générale, il se félicite d'avoir pu travailler avec les membres du conseil d'administration de l'établissement. Il souligne qu'il s'agit d'un très bel établissement, très riche dans ses problématiques, très utile sur le territoire. Il qualifie le travail collectif d'excellent en matière de reconversion, d'attractivité, de développement, de logement, d'industrie et d'économie. Il insiste sur l'idée que l'EPFL est un bel instrument que M. TOUBOL fait vivre avec tous les administrateurs de façon exemplaire.

M. FREYBURGER le remercie à son tour et souligne qu'il est vrai que l'établissement a une activité remarquable. Il insiste sur le fait que la tâche est grande et que cet établissement contribue à réaliser des projets sur le territoire à l'initiative des collectivités et des acteurs de terrain.

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

- le diaporama de la séance,
- le tableau récapitulatif des opérations présentées,
- une nouvelle version de la convention relative à l'opération « Metz – Copropriété Bernadette »,
- une nouvelle version des documents en vue du reconventionnement de l'opération de Mey,
- une délibération modifiée relative notamment aux avenants à des conventions en foncier cadre. Par rapport à ce qui figure dans le dossier transmis,
    - le périmètre de l'opération « Tomblaine / Méchelle Picot » doit être modifié,
    - le montant de l'enveloppe pour l'opération « Thionville – centre commercial Saint-Hubert » doit également être modifié.
- Il est proposé d'ajouter deux avenants à l'ordre du jour dans le cadre de l'accompagnement de l'EPA Alzette-Belval et des travaux sur le site de Micheville. Il s'agit d'affecter à l'opération « pôle culturel » 600 000 € provenant de l'opération « IMOMAX » dont l'enveloppe ne sera pas entièrement utilisée. Ce basculement n'a pas d'incidence financière pour l'établissement puisqu'il se fait « en plus et en moins », dans les mêmes proportions. Il demande de bien vouloir accepter l'ajout de ces points à l'ordre du jour. Il constate ni objection, ni réserve à cet ajout.

I. APPROBATION DES COMPTES RENDUS DE LA CONSULTATION ECRITE DU 26 JUIN 2018 ET DE LA REUNION DU 04 JUILLET 2018

M. FREYBURGER rappelle que les projets de compte rendu de la consultation écrite du 26 juin 2018 et de la réunion du 04 juillet 2018 ont été transmis à tous les administrateurs. Aucune demande de modification n'étant formulée, ils sont mis aux voix et approuvés à l'unanimité.

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

II. LES CHIFFRES DU BUREAU DU 31 OCTOBRE 2018

M. TOUBOL indique que 28,7 M€ vont être proposés à la programmation en action foncière et en reconversion. Ces programmations portent sur 16 nouvelles conventions, deux reconventionnements et 17 avenants. Les acquisitions doivent contribuer, à terme, à la création de 89 logements dont 63 logements sociaux. Ces opérations sont relativement peu nombreuses mais portent sur des sujets très intéressants. On retrouvera des avenants à des conventions-cadre et des conventions en centres-bourgs avec des interventions de diverse nature. Figurent également à l'ordre du jour d'importants sujets de reconversion ainsi que des sujets en lien avec l'EPA Alzette-Belval. La poursuite des interventions de l'EPFL sur Micheville sera détaillée sur la base de photographies témoignant de l'ampleur des travaux en cours, expliquant la complexité du sujet et justifiant les montants affectés.

III. CONVENTIONS-CADRE

M. TOUBOL présente les avenants à des conventions-cadre.

- Avec la communauté de communes du Bassin de Pont-à-Mousson, il est proposé d'ajouter un périmètre sur le cœur de ville de Blénod-lès-Pont-à-Mousson. Suite aux réflexions conduites dans le cadre du PLU et l'objectif de requalifier le cœur de ville, une opération foncière est envisagée dans ce nouveau périmètre.
- Dans le cadre de la convention passée avec la communauté d'agglomération du Val de Fensch, un ajout de périmètre est également proposé, celui de « Sérémange-Erzange – Anciennes archives de l'usine » à vocation logement. M. TOUBOL précise que l'EPFL sera attentif au fait que ce périmètre se trouve à proximité d'un périmètre de surveillance de l'air lié à des exploitations industrielles, en l'occurrence une cokerie.
- L'intégration de deux périmètres nouveaux dans la convention-cadre avec la communauté de communes de Cattenom et Environs est proposée : l'un sur Boust et l'autre, sur Volmerange-les-Mines. L'un comme l'autre ont donné lieu à des conventions foncières qui ont été approuvées par le bureau. Pour Volmerange, cela avait permis à l'EPFL de préempter, préemption qui n'a pas abouti pour l'instant. Le sujet est délicat puisque l'EPFL a préempté en révision de prix, en-deçà du prix souhaité par le vendeur.
- Avec la communauté d'agglomération d'Épinal, il s'agit aussi de modifier les périmètres à enjeux en intégrant les périmètres identifiés sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de la Vôge vers les Rives de la Moselle qui a fusionné au 1er janvier 2017 avec la communauté d'agglomération d'Épinal.

- Suite à l'étude de stratégie foncière menée sur la communauté de communes Rives de Moselle finalisée en 2018, il s'agit d'intégrer l'annexe des périmètres à enjeux. Cette étude a donné lieu à la production par l'AGURAM d'un atlas très intéressant sur la stratégie foncière à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes.
- Enfin, il est proposé avec la communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, d'ajuster l'enveloppe qui avait été mise en place pour l'étude de stratégie foncière en passant de 50 000 € à 70 000 €. Cela permettrait le financement d'une tranche optionnelle du marché d'étude visant à approfondir, sur un plan pré-opérationnel, trois sites.

La délibération B18/101 est adoptée à l'unanimité des votants, M. FREYBURGER et M. SADOCCO ne prenant part ni au débat ni au vote concernant l'avenant avec la communauté de communes Rives de Moselle et Mme ZIROVNIK ne prenant part ni au débat ni au vote concernant l'avenant avec la communauté de communes de Cattenom et Environs.

IV. CENTRES-BOURGS

M. TOUBOL présente la première opération foncière, celle relative à **Dieuze et à la revitalisation commerciale de son centre-bourg**. Il précise que la commune a saisi l'EPFL et qu'elle dispose d'une étude qui a abordé la question spécifique de la revitalisation en matière de commerces. La commune souhaite pouvoir intervenir sur trois bâtiments qui ont été identifiés pour y installer des commerces à l'essai en partenariat avec l'association ALEXIS, une association très impliquée sur ce sujet. M. TOUBOL souligne qu'un tel fonctionnement semble adéquat. L'enveloppe prévisionnelle est de 200 000 € HT.

La délibération B18/102 est adoptée à l'unanimité.

À **Saint-Dié-des-Vosges**, M. TOUBOL explique que l'acquisition de l'immeuble dit « Vosges Matin », situé à l'angle de la **rue Thiers** et de la rue qui conduit à la Mairie, s'inscrit dans le cadre de l'Action Cœur de Ville. Le bâtiment comptant trois étages a été identifié par la commune de Saint-Dié-des-Vosges pour abriter la Maison du projet « Action Cœur de Ville » et un appartement témoin de techniques de rénovation notamment thermique. Le bâtiment présente un fort caractère patrimonial, il est remarquable en termes d'architecture de la reconstruction. Il pense qu'il est très intéressant pour l'EPFL d'être impliqué dans ce projet. L'enveloppe prévisionnelle est de 390 000 € HT. Il confirme que l'État est partenaire.

La délibération B18/103 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que l'opération **« 16-18 rue des Tanneurs » à Toul** compte deux immeubles en tête d'îlot dans le centre-ville médiéval, un secteur repéré dans le programme « Cœur de Ville » et aujourd'hui, de « Action Cœur de Ville » à proprement parler. Il rappelle que l'EPFL s'était engagé à accompagner la Ville pour la maîtrise foncière de ces deux bâtiments ; chose faite aujourd'hui. Il rappelle également que l'EPFL s'était engagé à participer à la déconstruction dans la perspective de recréation d'un espace public. Il précise que ce type d'intervention n'est généralement pas retenu dans les critères d'intervention sauf lorsque cela s'inscrit dans un projet global de requalification du

centre-bourg. Les deux bâtiments ayant été acquis, il s'agit de mettre en place une convention de maîtrise d'œuvre et de travaux. L'enveloppe prévisionnelle est de 250 000 € TTC prise en charge à 50% par l'EPFL et à 50% par la commune de Toul.

La délibération B18/104 est adoptée à l'unanimité.

V. OPERATIONS FONCIERES

V.1. Foncier cadre

M. TOUBOL présente l'intervention sur le **Pôle Industriel de Toul** où se trouve la halle Kléber, ancienne usine Michelin. L'objectif de la communauté de communes Terres Touloises est de restructurer complètement son Pôle Industriel en le densifiant. Il note qu'un certain nombre de parties de ce pôle n'ont pas été utilisées depuis de nombreuses années. Il s'agit d'obtenir la maîtrise foncière de ces dernières emprises dans la perspective d'une densification de la zone, sachant que dans les documents d'urbanisme, la communauté de communes organise la pérennisation d'espaces naturels et agricoles sur d'autres espaces. L'acquisition foncière envisagée consiste à compléter le pôle et intervenir sur les dents creuses. Les acquisitions sont importantes. Elles portent sur un peu plus de 7 M€ HT et couvrent 43 hectares dont une partie a d'ores et déjà été maîtrisée il y a quelques années par l'établissement. Il est proposé que cette partie soit réintégrée dans la convention afin d'avoir une lecture globale avec un objectif de cession dans les cinq ans qui viennent. En ce qui concerne les parties à acquérir, une prolongation de cinq années pourra s'appliquer. M. TOUBOL souligne que le secteur est intéressant. Il souligne qu'il se trouve à proximité de la ZAE de Velaine-en-Haye et là aussi sur une ancienne base militaire, pour partie d'avant la guerre de 1914-1918. Avoir une bonne connaissance du passé constitue une difficulté sur ce site, susceptible de revenir au premier plan au moment où l'EPFL cèdera. Le sujet est important et reviendra régulièrement dans ses propos à venir ; il fait partie des préoccupations extrêmement prégnantes à l'établissement aujourd'hui.

La délibération B18/105 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que **la bâtisse des Moines à Dieulouard** se situe en cœur de ville et que le bâtiment présente un intérêt patrimonial. La collectivité souhaite réintégrer dans ce bâtiment des services publics et quelques logements sociaux. Il s'agit donc d'une acquisition de cœur de ville dans une perspective de maintien du patrimoine et de l'attractivité du cœur de bourg. Il rappelle que de nombreuses actions se mettent en place au sein de la commune de Dieulouard. L'enveloppe prévisionnelle est de 500 000 € HT. Il précise que la date de rachat est fixée au plus tard au 30/06/2024, voire jusqu'au 30/06/2029 si la collectivité a un projet qui s'engage, et que les cinq annuités maximum sont calculées à partir du rachat. Il souligne qu'il est important de se donner de la lisibilité, surtout dans le cadre de projets compliqués à monter, et de se donner une clause de réexamen dans l'hypothèse où pour des raisons diverses le projet n'aboutirait pas. Le dispositif a du sens si plusieurs acquisitions sont nécessaires. Il faut parfois s'arrêter si le projet n'est pas mené à terme par exemple parce que la collectivité s'est donné d'autres priorités, parce ce qui avait été imaginé n'est pas possible ou simplement parce qu'il y a eu un changement d'équipe municipale et que la nouvelle équipe ne soutient pas le projet. Une collectivité envisage un certain nombre de

projets à un moment donné, projets qui ne sont plus nécessairement d'actualité cinq ans plus tard. Il apparaît donc pertinent de se réinterroger cinq ans après la signature de la convention. M. TOUBOL rappelle également qu'une fois la cession engagée, des annuités de remboursement peuvent être fixées.

La délibération B18/106 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que la convention **« Cœur de Ville » à Blénod-lès-Pont-à-Mousson** a été construite sur la base du même mécanisme que décrit précédemment. Le périmètre a été intégré à la convention-cadre avec la communauté de communes du Bassin de Pont-à-Mousson. La commune a retravaillé son document d'urbanisme et envisage un certain nombre d'opérations de centre-ville. Trois emprises de 1,2 hectare ont été identifiées. La perspective est de créer une trentaine de logements denses de centre-ville, une opération logements séniors et des commerces de proximité. L'enveloppe prévisionnelle est de 680 000 € HT.

La délibération B18/107 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que la **copropriété Bernadette à Metz** a été évoquée à plusieurs reprises au sein de réunions des administrateurs de l'EPFL. Il s'agit d'accompagner, par l'intervention foncière de l'établissement, le plan de sauvegarde mis en place par l'État, la Ville de Metz et Metz Métropole. Ce dispositif s'appuie sur deux bailleurs sociaux, Logiest et Metz Habitat Territoire et un partenariat avec SOLIHA. L'objectif est de redresser la copropriété par le biais d'acquisitions ciblées afin de faire rentrer dans la copropriété des copropriétaires solvables pour pouvoir commencer à payer les charges et faire les travaux nécessaires. L'objectif est aussi de réhabiliter un certain nombre de logements pour essayer, dans la mesure du possible, de faire revenir progressivement un public un peu moins en difficulté dans l'immeuble. Il est aussi prévu que l'ANAH intervienne lourdement. Il rappelle que le bureau et le conseil d'administration s'étaient montrés favorables à ce portage ciblé.

M. TOUBOL précise qu'un maximum de 23 logements a été fixé. L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est d'un million d'euros ce qui correspond à environ 50 000 € par logement, acquisition et gestion comprises. Ce dispositif particulier a été approuvé au dernier conseil d'administration. Il rappelle que l'EPFL fera l'acquisition de ces lots et instantanément en cédera l'usufruit au bailleur social qui aura été identifié par la collectivité, Logiest ou Metz Habitat Territoire. Il explique que le démembrement de propriété se justifie pour permettre de véritablement faire reposer sur le nu-propriétaire et l'usufruitier leurs rôles et responsabilités respectives. En effet, l'un des objectifs est de faire des travaux et le cas échéant, de gérer des locataires. Cela n'est pas le métier de l'EPFL.

M. TOUBOL explique que l'établissement a travaillé pendant longtemps dans un mécanisme de mise à disposition. Progressivement, le démembrement de propriété est apparu intéressant car il permet de mieux identifier les rôles. L'objectif est d'optimiser l'intérêt du portage foncier par l'EPFL puisque ce sont des opérations qui sont globalement déficitaires. Il indique qu'un travail a été mené avec l'ensemble des partenaires du plan de sauvegarde sur ce point. Il rappelle qu'il a été autorisé à céder l'usufruit à l'euro symbolique aux bailleurs sociaux. L'EPFL portera ainsi la nue-propriété tandis que le bailleur social aura l'usufruit, améliorera les logements, gérera les locataires et sera le représentant dans la copropriété. M. TOUBOL précise que, outre le prix d'acquisition, l'EPFL portera la taxe foncière

étant entendu qu'au terme de la convention, l'ensemble sera répercuté sur le cessionnaire. Au moment de la vente à des privés qui auront été désignés par Metz Métropole et les bailleurs sociaux, la pleine propriété sera reconstituée, l'EPFL en vendant la nue-propriété et le bailleur social en vendant l'usufruit. L'EPFL intégrera dans le prix de vente l'intégralité de ses dépenses, dans un mécanisme standard. Le démembrement de propriété intermédiaire présente une voie de travail intéressante pour l'avenir spécialement dans le cadre d'un partenariat avec un bailleur et quand des travaux importants doivent être menés. Ce mécanisme peut également être intéressant quand la collectivité souhaite commencer à intervenir sur le bien pendant que l'EPFL porte encore.

M. TOUBOL ajoute que le dispositif sera précisément décrit dans une convention d'usufruit qui répartira bien les rôles. La durée maximum du portage a été fixée à sept ans, un délai un peu plus long que d'habitude. L'intervention de l'établissement reste ciblée dans son volume. La situation est différente de celle de la copropriété des Tilleuls qui comptait 190 logements.

M. CANDAT demande si l'EPFL s'engage pour la première fois dans ce type d'opération.

M. TOUBOL répond par l'affirmative. Il se montre très prudent. Proposer une telle intervention semble raisonnable compte tenu du nombre limité de logements visés. Il précise que cela fait plus d'un an qu'un travail est conduit sur le bon mécanisme à mettre en place avec un partage des rôles dans le cadre d'un démembrement de propriété, et sur le plan de la fiscalité, puisqu'il s'agit de ne pas alourdir le sujet par des transactions multiples. Ce dispositif test ne peut être mis en œuvre dans ces conditions que parce que l'opération est de petite envergure.

M. CORZANI souhaite connaître le nombre total de logements de la copropriété, s'ils sont essentiellement vacants et s'ils sont la propriété d'un bailleur social. Il s'interroge sur le choix du nombre de 23 logements.

M. TOUBOL répond que la copropriété compte 90 logements, qu'ils ne sont pas vacants et que ce sont des propriétés privées.

Quant au nombre de 23 logements, M. TOUBOL explique que le plan de sauvegarde conçu depuis plusieurs années a permis d'étudier de manière très précise la situation de chacun des copropriétaires. Les logements à acquérir qui ont été identifiés sont censés avoir un effet levier dans le redressement de la copropriété. Pour ces logements, les dettes étaient supérieures à 5 000 €. Il précise qu'il se pourrait que l'établissement n'intervienne que sur 20 logements ou finalement sur 24 ou 25. Plusieurs années de travail de tous les partenaires du plan de sauvegarde ont été nécessaires pour déterminer un effet de levier qui soit le plus important possible et que les risques soient mesurés pour chacun.

M. LAHEURTE souligne que cette intervention est très importante. Elle permettra d'avoir sur ces 23 logements des propriétaires capables de faire face à leurs obligations. Il s'agit de renflouer la copropriété pour avoir la capacité à payer les charges courantes et sortir de cette spirale négative. Cette intervention permettra aussi d'éviter que ces logements soient achetés par des marchands de sommeil, les propriétaires étant acculés du fait de leurs dettes. C'est une première expérimentation. En tant que représentant de l'État, il se dit satisfait que l'EPFL intervienne en prenant en compte toutes les difficultés et fasse preuve de toute la prudence nécessaire pour se lancer dans ce type

d'opération. Il pense qu'une intervention sur 23 logements sur un total de 90 est suffisante pour faire basculer cette copropriété dans le bon sens.

M. CORZANI estime que cette expérimentation est très intéressante et souligne que de nombreuses copropriétés sont en situation précaire.

M. RAYMOND insiste sur l'approche prudente et progressive sur la base du mécanisme de démembrement de propriété que doit avoir l'établissement. Ces actions, légitimes et importantes pour l'État, doivent être menées de la façon la plus prudente possible. Il compare la situation imposée à l'EPF Ile-de-France sur les ORCOD-IN où l'établissement va beaucoup plus loin et peut être en risque financier beaucoup plus lourd. L'approche qui est proposée pour la copropriété Bernadette lui semble beaucoup plus pertinente. À titre expérimental, elle permettra de dégager de nouveaux outils qui pourraient être utilement dupliqués ailleurs.

M. TOUBOL atteste qu'il existe d'autres copropriétés en difficulté. Si ce type de sujet devait se multiplier, il faudra que l'établissement réfléchisse avec beaucoup de soin à la manière de s'organiser pour y faire face. Les risques financiers peuvent être importants, ces opérations pouvant être extrêmement déséquilibrées à la fin. Il rappelle que dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété Bernadette, les financements de l'ANAH sont importants. Nombreuses sont les actions possibles à condition de pouvoir les financer. Le sujet incite à la prudence. Si de telles opérations devaient se reproduire, il pense qu'il faudrait réfléchir au bon modèle pour le faire, avec des partenariats adéquats voire s'associer à un opérateur par le bais d'une filialisation pour cantonner le risque. M. TOUBOL indique que la situation des ORCOD d'Intérêt National est particulière, d'ampleur sans commune mesure avec celles de Lorraine mais où l'EPF est appelé par la loi à prendre des responsabilités considérables. Des réflexions sur le sujet de l'intervention de l'EPFL en copropriété en difficulté pourraient être lancées dans le courant de l'année 2019 avec l'élaboration du prochain Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL. Il rappelle qu'en matière de copropriétés dégradées, il existe plusieurs situations comme celle de la copropriété Bernadette où un redressement est envisagé par le biais d'un portage ciblé ou celle des Tilleuls et celle de Bergamote où maîtrise foncière et démolition doivent être mises en œuvre.

M. SADOCCO indique qu'en termes de première réflexion sur le sujet, il partage l'avis de M. CORZANI. Il précise qu'ils ont sur leurs territoires des copropriétés issues de l'histoire industrielle qui sont aujourd'hui obsolètes. Les propriétaires actuels, les veuves ou les enfants, n'ont plus forcément les moyens de porter les restructurations. Il croit qu'il est important de mener une réflexion dans cet esprit, pour sortir de situations qui deviendraient irréversibles, un enfer pour ceux qui y habitent et pour les communes. Il lui semble qu'il faudrait aussi tenir compte de territoires qui n'ont pas de dispositif de rénovation urbaine, pas d'outils spécifiques, et qui ne sont pas situés dans les zonages ciblés comme une priorité de l'État. Il suggère de tenir compte de ces éléments dans la réflexion qui sera menée. Il souligne que la copropriété Bernadette se trouve dans un quartier qui bénéficie de moyens depuis plusieurs décennies de l'action forte de l'État, ce qui est légitime et logique. Il est favorable à l'intervention sur cette copropriété mais insiste sur l'idée que si une réflexion sur les copropriétés dégradées devait être conduite, il faudrait aider d'autant plus les territoires qui n'ont pas le bénéfice de ces politiques publiques.

Mme ZIROVNIK indique que la situation des copropriétés dégradées a été étudiée sur l'ensemble du département de la Moselle. Dans certains endroits, la situation est problématique. Le sujet est donc suivi de près par le département.

M. TOUBOL indique que si l'établissement devait intervenir davantage sur ce type de sujets, il faudrait réfléchir soigneusement parce que non seulement ces interventions pourraient être des gouffres financiers, mais également parce que l'on ne maîtrise pas nécessairement le temps. Il évoque l'opération des copropriétés des Tamaris et des Ombelles à Nancy où les acquisitions ont demandé énormément de temps, en raison de la structure même de la propriété. Il faut réfléchir à tout cela avant de s'engager et surtout à l'ensemble du dispositif opérationnel, foncier, d'accompagnement social et de relogement éventuel.

La délibération B18/108 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que le secteur de **La Houve II à Creutzwald**, couvrant une centaine d'hectares, a été acquis en 2007 par l'établissement dans une convention avec la commune de Creutzwald au moment de la dissolution de Charbonnages de France. Il rappelle que la commune a dénoncé la convention et que l'EPFL a travaillé sur le sujet avec la communauté de communes du Warndt pour reconventionner une partie, ce qui correspond à la présente convention. Cette partie d'environ 30 hectares est susceptible de porter un développement économique, les voies ferrées présentes sur le site intéressant une entreprise de maintenance de wagons. Une difficulté repose sur la problématique de remontée de la nappe. Les activités qui peuvent y être développées ne pourront pas être celles imaginées au moment de l'acquisition du site. L'EPFL continuerait donc à porter une partie du site composée de deux terrils et de deux bassins à schlamms exploités pour la centrale Émile-Huchet qui cesse progressivement son activité. L'établissement essayera d'imaginer un projet pour cette partie avec probablement une forte connotation environnementale. Du photovoltaïque pourrait y être envisagé. M. TOUBOL précise que le principe d'imputer l'intégralité du prix de revient de l'ensemble des 100 hectares du site sur la partie à conventionner a été acté avec la communauté de communes. L'enveloppe prévisionnelle est ainsi de 125 000 € HT soit un prix de revient de 116 000 € auxquels s'ajoute l'ensemble des charges de gestion depuis 2007 et l'EPFL s'engage à céder le reste du site à la communauté de communes à l'euro symbolique si elle décide de le racheter. Cette partie du site ne fait pas l'objet de la convention présentée.

La délibération B18/109 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique qu'un projet de méthanisation et de parc photovoltaïque a été lancé sur les quelque 22 hectares de la **friche militaire de Réding / Brouviller / Hommarting / Vieux-Lixheim**, autrefois utilisée par le service des essences. Le projet de développement économique est porté par la communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud. L'enveloppe prévisionnelle est de 500 000 € HT.

La délibération B18/110 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL présente le dossier à **Mondelange sur le site « Boucle de la Sente »**, au sud de la zone commerciale et à proximité de l'autoroute. L'emprise se situe dans la tâche urbaine, dans un secteur qui a vocation à être identifié pour l'aménagement économique, pour des activités notamment tertiaires. L'enveloppe prévisionnelle est de 1 500 000 € HT.

La délibération B18/111 est adoptée à l'unanimité des votants, M. FREYBURGER et M. SADOCCO ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que le deuxième dossier sur la commune de **Mondelange** correspond à une intervention en centre-ville, sur le **cœur ancien.** Il s'agit de se placer dans une perspective de reconquête urbaine et de veille, avec les acquisitions par opportunité d'un certain nombre de bâtiments dans un secteur qui comporte à la fois du bâti dégradé, plus ou moins vacant, et d'anciennes activités. L'enveloppe prévisionnelle est de 2 000 000 € HT.

La délibération B18/112 est adoptée à l'unanimité des votants, M. FREYBURGER et M. SADOCCO ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que le site de **l'usine PSA / bâtiment 5 à Trémery** se situe à proximité de l'emprise qui a fait l'objet d'un accompagnement de l'EPFL et de l'ensemble des collectivités publiques pour conserver PSA sur le territoire. À cette occasion, deux actions foncières avaient été conduites par l'EPFL auprès de PSA : une acquisition d'une vingtaine d'hectares à Trémery et simultanément, une acquisition de huit hectares à Borny. Cela avait permis de compléter le dossier de PSA de Trémery dans sa concurrence interne et de conforter son activité sur la Moselle. PSA est aujourd'hui encore en restructuration avec l'évolution de la motorisation. En termes de concurrence interne, PSA cherche à utiliser son foncier en se séparant d'un secteur de 11 hectares sur lequel se trouve le « bâtiment 5 », un entrepôt de bonne qualité de 45 000 m^2. L'enveloppe prévisionnelle est de 4 200 000 € HT. L'EPFL interviendrait aux côtés de la communauté de communes Rives de Moselle.

La délibération B18/113 est adoptée à l'unanimité des votants, M. FREYBURGER et M. SADOCCO ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL aborde les différents avenants en foncier cadre.

- Il indique qu'à **Nancy, sur le site des Tamaris / Ombelles**, les questions d'occupants sont quasiment réglées mais que des difficultés demeurent sur les Ombelles. Le juge de l'expropriation doit rendre un jugement le 21 novembre prochain dans le cadre de la fin des fixations d'indemnité. L'EPFL rencontre une difficulté pour acheter compte tenu de la structure de la propriété avec une ancienne SCI qui n'est pas complètement dissoute. Le sujet de droit civil des biens est très délicat. Il est donc proposé de proroger les délais jusqu'au 30/06/2021.
- **« Heillecourt / Extension ZA La petite partie »** est un ancien dossier de l'EPFL. Il serait souhaitable d'ajouter une parcelle qui avait été oubliée. La superficie du site passerait de 7 ha 22 a à 7 ha 36 a.
- Une nouvelle version de l'avenant relatif à l'opération « **Tomblaine / Méchelle Picot** » est remise sur table. Il s'agit de compléter des acquisitions qui avaient été engagées. M. TOUBOL

rappelle que c'est sur ce secteur que l'EPFL, en partenariat avec la Métropole du Grand Nancy, déconstruit actuellement, en face du stade Marcel Picot, des immeubles d'habitations qui étaient squattés.

- M. TOUBOL souligne que le dossier **« Champigneulles / zone des Vergers »** est un dossier historique de l'établissement puisqu'il a été initié au milieu des années 1980. Les acquisitions foncières ont commencé il y a donc une trentaine d'années et elles se poursuivent progressivement. Il s'agit clairement d'une opération que l'établissement aujourd'hui ne ferait plus. La zone est située entre la partie urbanisée du Grand Nancy et la zone commerciale de Frouard, le long de l'autoroute. Il rappelle qu'il a été convenu avec la commune de Champigneulles, puis la communauté de communes du Bassin de Pompey, d'intervenir au fur et à mesure en fonction des opportunités. Progressivement, le périmètre se dessine. La situation est assez compliquée. Le projet prévoit la réalisation d'un échangeur autoroutier difficilement réalisable à l'endroit prévu. Il s'agit pour l'EPFL de bien reconventionner l'ensemble et de redéfinir les modalités de rétrocession avec un partage entre l'intercommunalité et la commune. L'EPFL a aujourd'hui des interlocuteurs sur tout. Il est donc proposé de proroger les délais jusqu'au 30/06/2022.
- Il est proposé de faire évoluer l'enveloppe de l'opération « **centre commercial Saint-Hubert à Thionville »** pour payer la dernière indemnité d'éviction. L'enveloppe passerait ainsi de 1 200 000 € à 1 550 000 € HT. Une nouvelle version de l'avenant prenant en compte la modification de ce dernier montant est remise sur table. M. TOUBOL précise que l'opération s'inscrit dans le cadre du « PRU Côte des Roses » de la même manière que le dossier suivant, relatif au **centre commercial Sainte-Anne** où s'applique le mécanisme de cinq années reconductibles cinq ans. La commune de Thionville demande de proroger le portage jusqu'au 30/06/2024. Les études sont en cours.
- Pour le **mess des officiers à Nancy**, M. TOUBOL rappelle que l'EPFL avait passé une convention sans enveloppe pour afficher son partenariat avec le projet. Il est proposé d'inscrire une enveloppe de 3 M€ pour l'acquisition du bien. Des discussions sont en cours entre la Métropole du Grand Nancy et l'EPFL, d'une part, et l'État, d'autre part, sur les conditions financières d'acquisition. Entre la première proposition qui a été formulée, les études complémentaires qui ont été réalisées par l'EPFL ont révélé davantage d'amiante et le cas échéant, de terres à traiter. Ces éléments seront déterminants pour la négociation. Le calendrier d'acquisition sera calé sur le calendrier opérationnel du Grand Nancy.

La délibération B18/114 est adoptée à l'unanimité des votants, M. CANDAT ne prenant part ni au débat, ni au vote pour les avenants relatifs à la Métropole du Grand Nancy (Tamaris Ombelles, Heillecourt Extension ZA « La Petite Partie », Tomblaine Méchelle Picot, Nancy Mess des Officiers).

V.2. Foncier diffus

M. TOUBOL indique que le sujet relatif au site de la **place de l'Église à Mey** est compliqué. Une nouvelle version du dossier est remise sur table avec une note de présentation complémentaire et les délibération et convention rectifiées. Il rappelle que le bien situé dans le centre-bourg de Mey a été acquis en 2006 par l'EPFL pour environ 170 000 €. La collectivité de l'époque n'a pas pu mener à terme ses projets. L'équipe municipale a changé. Cela fait déjà presque treize ans que le bien est porté. L'objectif aujourd'hui est d'apurer le dossier. La valeur stock, comprenant le coût d'acquisition, la taxe foncière et les charges de gestion, est de l'ordre de 200 000 €. La collectivité est dans

l'incapacité de régler cette somme. Par conséquent, il a été convenu que la collectivité cherche un acquéreur et règle uniquement le solde.

M. TOUBOL informe qu'un acquéreur avait été trouvé et que les calculs ont été faits. Il indique que l'opération s'inscrit dans le cadre du plan foncier et que moyennant un effort sur l'actualisation, comme le permet la marge de manœuvre qui a été laissée au Directeur Général, la commune devait régler 39 000 € TTC en cinq annuités pour pouvoir solder le dossier. Or, l'acquéreur s'est rétracté après signature du compromis. Aucune clause pénale n'avait été prévue pour des raisons comptables. Il a été convenu avec la commune qu'elle mette à nouveau le bien en vente. Le prix de 209 000 € est inchangé. La commune épongera le solde. Dans le dossier initial, il était prévu que le rachat interviendrait avant le 31/12/2018. La convention rectifiée remise sur table fixe une date de rachat au plus tard au 31/12/2019. Les derniers contacts très récents avec la commune ont montré que la collectivité souhaiterait commencer à rembourser sa dette dès l'année prochaine. Le calcul n'est pas évident car le montant de la dette correspond au total moins le prix de revente du bien. M. TOUBOL propose d'accepter le principe de règlement du solde par la collectivité. Il demande de lui laisser l'autorisation de réécrire éventuellement la convention pour faire en sorte que la commune puisse commencer à verser un acompte.

La délibération B18/115 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique qu'en ce qui concerne l'opération **« Vaux – Maison de retraite »**, la situation est également compliquée. Le bien a été acquis en 2010 par l'EPFL. Le projet initial n'a pas abouti, de même que d'autres projets faits par la suite. Plusieurs avenants ont été signés. Une situation nouvelle se présente. En effet, l'État a identifié ce bien comme étant susceptible d'accueillir des publics fragiles, demandeurs d'asile voire des personnes en difficultés. Il informe qu'un accord a été passé entre la commune et l'opérateur ADOMA. Son comité d'engagement s'est positionné favorablement la semaine dernière. ADOMA a émis un certain nombre de réserves sur lesquelles un travail est actuellement mené avec l'État. La perspective serait une occupation des lieux par ADOMA sur trois ans voire plus si nécessaire. Il indique que le dispositif permettrait de rentrer quelques recettes qui viendraient en déduction du prix de cession. M. TOUBOL souligne qu'une convention serait mise en place. Il est donc proposé, par voie d'avenant, de proroger les délais jusqu'au 31/12/2019.

La délibération B18/116 est adoptée à l'unanimité.

V.3. Foncier sensible

M. TOUBOL indique que l'opération **« Étang de Lachaussée »** est de grande ampleur par le nombre d'hectares à acquérir, en l'occurrence environ 360. Il demande au bureau de l'autoriser à corriger la liste des parcelles fixée dans la convention en ajoutant 200 m^2 qui avaient été oubliés et ce, sans passer par un avenant. Il précise que cet ajout ne modifie pas les conditions financières de l'opération.

La délibération B18/117 est adoptée à l'unanimité.

V.4. Foncier divers

M. TOUBOL indique que la question relative aux **acquisitions en compte propre** fera l'objet d'un point général au prochain conseil d'administration. Il rappelle que l'EPFL est propriétaire d'un certain nombre d'emprises en Moselle dont les administrateurs ont décidé le dessaisissement progressif. Deux parcelles forestières à Woippy ont été mises en vente dans ce secteur. En tant que propriétaire riverain, l'établissement a un droit de préférence et a une possibilité de préempter. M. TOUBOL informe qu'il a utilisé ce droit de préemption et souhaite en rendre compte. L'établissement a, certes, prévu de se dessaisir de ces emprises mais il apparaît préférable d'avoir une emprise uniforme pour la future revente. Il est donc proposé de prendre acte de l'acquisition de parcelles d'une surface de 1 ha 47 a 87 ca pour un montant de 7 500 € HT, étant entendu que ces parcelles sont enclavées au sein de parcelles appartenant à l'EPFL.

La délibération B18/118 est adoptée à l'unanimité.

VI. OPERATIONS EN RECONVERSION

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

M. TOUBOL rappelle que la requalification sur le site **Lerebourg à Liverdun** a été évoquée à plusieurs reprises lors de précédentes réunions du bureau. Situé dans une boucle de la Moselle, la friche industrielle a aujourd'hui été cédée. Toutefois, après de nombreuses années d'intervention, il est proposé de poursuivre l'action et permettre à un très beau projet d'aménagement de se concrétiser. Un partenariat étroit avec l'ABF a été mis en place, le site étant situé à proximité d'un édifice inscrit, le château Corbin. Le projet consiste en la déconstruction de la quasi intégralité du site ; seule une partie de la halle serait conservée. M. TOUBOL précise que le site est situé en zone rouge du PPRI et que rien ne sera donc reconstruit. L'objectif est un aménagement de loisirs. Il ajoute que le projet a mis du temps à murir compte tenu du site, de la complexité et du travail avec l'ABF, la DDT, la commune et l'intercommunalité. L'enveloppe prévisionnelle est de 800 000 € TTC prise en charge intégralement par l'EPFL.

La délibération B18/119 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que le site **Ecurey à Montiers-sur-Saulx**, au sud de la Meuse, a également fait l'objet de plusieurs interventions. L'opération proposée concerne l'emprise du **logis abbatial**. Le site Ecurey abrite aujourd'hui un centre d'expérimentation du bien vivre en milieu rural avec un musée sur l'ancienne fonderie, un gîte et un centre de formations en écoconstruction. Un projet de centre de formations sur les déchets nucléaires est en cours. L'objectif est de poursuivre l'intervention de l'EPFL sur le logis abbatial qui a vocation à accueillir de l'hébergement ainsi que le siège de la communauté de communes des Portes de Meuse issue du regroupement de trois intercommunalités. La poursuite de l'action de l'EPFL dans ce site patrimonial en milieu très rural représente l'occasion de montrer que l'intervention de l'établissement se tourne vers l'ensemble des territoires de son périmètre de compétences. Le bâtiment est magnifique mais sa toiture est dans un état de vétusté avancée. Il est proposé de mettre en place une enveloppe de 1 M€ prise en charge à 80% par l'EPFL

et à 20% par la communauté de communes pour des travaux de réhabilitation et de pré-aménagement. M. TOUBOL rappelle que la maîtrise foncière a d'ores et déjà été acceptée.

La délibération B18/120 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que la reconversion du **carreau Vouters à Freyming-Merlebach** a été évoquée à plusieurs reprises auprès des administrateurs de l'établissement. Il rappelle qu'il est proposé d'accompagner sa reconversion par le biais de la déconstruction d'un certain nombre de bâtiments et la requalification des bains-douches. Un accord a été passé avec la communauté de communes de Freyming-Merlebach. Il consiste à prendre en charge 50% globalement de l'opération études et travaux. Les études qui font l'objet de la présente délibération seraient prises en charge à 80% par l'EPFL, 10% par la commune et 10% par la communauté de communes. L'enveloppe prévisionnelle est de 600 000 € TTC. M. TOUBOL pense que ce sera l'occasion de mener un très beau projet et souligne l'importance d'une telle action sur le territoire du Bassin houiller.

La délibération B18/121 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que le **site de la gendarmerie à Verny** est une petite opération en centre-bourg. Il est proposé de déconstruire la gendarmerie pour créer un parking nécessaire au projet contigu de création de logements. L'enveloppe prévisionnelle est de 200 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFL et à 20% par la commune de Verny.

La délibération B18/122 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL indique que l'avenant proposé sur le **site de l'hôpital Jeanne d'Arc à Dommartin-lès-Toul** consiste à mettre en place des crédits complémentaires pour le désamiantage et la déconstruction. Le site de 40 000 m^2 de bâti devait, une fois déconstruit, servir d'assiette à une nouvelle maison d'arrêt. Il est regrettable que le projet ait été abandonné. M. TOUBOL rappelle qu'une première étude avait été menée par l'EPFL en 2012 et avait conduit à évaluer les travaux à un peu plus de 5 M€ puis à 6 M€. A l'issue de la phase conception de la première phase des travaux et de l'attribution du marché, cette prévision a été dépassée. En outre, la découverte d'amiante à gérer en cours de chantier a donné lieu à un surcoût. En ce qui concerne la seconde phase de travaux, différents éléments sont à prendre en compte notamment au niveau environnemental et en termes de diagnostics réalisés sur les enrobés des voiries et des toitures et des diagnostics complémentaires amiante. Ainsi, en cumulant ces différents postes et en ajoutant une réserve pour aléas, l'enveloppe complémentaire proposée est de 1,8 M€ prise en charge en intégralité 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). Elle ferait passer l'enveloppe prévisionnelle de 6 à 7,8 M€.

La délibération B18/124 est adoptée à l'unanimité.

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

M. TOUBOL indique que la **plateforme basse de Micheville à Villerupt** se situe à proximité de l'emprise du futur pôle culturel sur lequel l'établissement travaille et dont il sera question au point suivant. Il localise le futur hub de mobilité prévu par le projet d'aménagement de l'EPA Alzette-Belval ainsi que les deux pôles logements qui seront réalisés. Il est proposé de signer avec l'EPA une convention pour le traitement environnemental et géotechnique de cette partie du site. L'enveloppe prévisionnelle est de 2,5 M€ TTC prise en charge intégralement par l'EPFL.

La délibération B18/125 est adoptée à l'unanimité.

M. TOUBOL rappelle que dans le dossier remis sur table, figurent deux avenants à passer avec l'EPA Alzette-Belval. Ils sont tous deux motivés par un transfert de crédits d'une opération sur laquelle il reste 600 000 €, part EPFL, à une autre opération du pôle culturel. Cela donne donc lieu à un avenant en diminution pour l'opération **« Russange – Micheville / IMOMAX »** et un autre avenant en augmentation pour l'opération **« Villerupt – Secteur pôle culturel »**. M. TOUBOL témoigne de l'ampleur du chantier. Il montre une séries de photographies : des galeries connues ou non, des massifs bétons, socles de hauts-fourneaux, parfois des spots de pollution qui ont été excavés. Ces différents éléments sont particulièrement impressionnants. Il précise que l'on retrouve non seulement l'usine qui a été démantelée mais également ce qu'il y avait avant l'usine telles que quelques galeries maçonnées. Il rappelle que les installations avaient été rasées une première fois. En certains endroits, on retrouve cette première strate datant du XIXème siècle. Certains éléments sont connus, d'autres non et découverts au fur et à mesure. M. TOUBOL souligne la complexité du sujet technique et financier. Il rappelle, par ailleurs, que le site a fait l'objet d'interventions croisées des Départements de Meurthe-et-Moselle et de la Moselle en matière routière. Il indique que les espaces naturels sensibles doivent été rétrocédés aux deux Départements via l'EPA Alzette-Belval. Sur une partie du site, des bâtiments ont déjà commencé à être construits. Le sujet est important. Il propose de déplacer 600 000 € de la convention « IMOMAX » sur laquelle il reste des crédits vers la convention « Secteur pôle culturel » pour permettre de poursuivre les travaux dans lesquels l'EPFL est engagé. D'ici au mois de février, les crédits n'auraient pas été suffisants car les découvertes sont fréquentes.

La délibération B18/126 est adoptée à l'unanimité.

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

M. FREYBURGER demande l'approbation du tableau récapitulatif des opérations en centre-bourg et en reconversion.

La délibération B18/127 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 06 février 2019.

La séance est levée à 15h35.

Le Directeur Général de l'EPFL,

Alain TOUBOL

Le Président du conseil d'administration,

Julien FREYBURGER