PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

EN DATE DU 17 AVRIL 2024

211ème REUNION

L'an deux mille vingt-quatre, le 17 avril à 14h00, le bureau de l'Établissement Public Foncier de Grand Est s'est réuni à Pont-à-Mousson, dans les locaux de l'Établissement, en présentiel ou par le biais de la visioconférence.

Membres présents avec voix délibérative

M. D. MAZOYER (visio)	Représentant de l'Etat (logement)
M. A. CAPS, Président (présentiel)	Représentant du conseil départemental 54
M. A. CORZANI (présentiel)	Représentant du conseil départemental 54
M. S. PERRIN (visio)	Représentant du conseil départemental 55
Mme R. ZIROVNIK (présentiel)	Représentante du conseil départemental 57
M. C. GOUTH (visio)	Représentant de l'Eurométropole de Metz
M. G. DUBOIS (visio)	Représentant de la CA d'Épinal
M. G. DEBAIFFE (visio)	Représentant de la CA Ardenne Métropole

Membres excusés

M. B. KLING	Représentant de la Métropole du Grand Nancy
M. E. VUILLEMIN	Représentant de l'Association des Maires de l'Aube
M. P. MIELLE	Représentant de l'Association des Maires de la Haute-Marne
M. H. BLAISON	Contrôleur budgétaire

Autres participants à la réunion

Mme S. LOUIS (présentiel)	Représentante de l'Etat (collectivités territoriales)
M. J-C. TISSERANT (présentiel)	Agent Comptable de l'EPF de Grand Est
M. A. TOUBOL (présentiel)	Directeur Général de l'EPF de Grand Est
Mmes M.-S.THIL (visio) et V. SOUTIF (visio) et M. C. PROTH (présentiel)	EPF de Grand Est

M. CAPS salue et remercie les personnes présentes à l'établissement et en ligne pour cette 211ème réunion du Bureau. Il rappelle que depuis la fin de l'année dernière les administrateurs sont associés aux travaux relatifs à la préparation du Programme Pluriannuel d'Intervention 2025-2029, en préambule de chacune des réunions du Conseil d'Administration et du Bureau. Ce point ne nécessitant pas de vote, il est présenté durant la vérification du quorum. Il passe la parole à M. TOUBOL.

M. TOUBOL propose de cheminer progressivement sur l'élaboration de la prochaine feuille de route de l'établissement et de bien identifier les thèmes et les modalités d'intervention à la lumière des échanges des mois précédents. Ce travail s'inscrit dans la continuité des interventions menées par l'établissement. L'un des axes proposés est de poursuivre les transitions engagées depuis 2015 sur le recyclage foncier, devenu la feuille de route principale ou la colonne vertébrale de l'intervention de l'établissement. Le recyclage foncier signifie surtout sobriété foncière, autrement dit utiliser du foncier existant en priorité plutôt qu'en extension urbaine. Cela ne veut pas dire que ponctuellement la question de l'extension ne se pose pas. Mais c'est un sujet que l'établissement essaye de manier avec prudence. L'EPF a pu mettre en valeur aussi dans la période écoulée, sa capacité d'accompagner les territoires dans des moments chahutés avec des transformations fortes des modes de faire et du paysage socio-économique avec une inflation forte qui s'est traduit dans le coût des opérations. Mais aussi parfois dans la complexité à mobiliser les opérateurs. Il insiste beaucoup sur la force de frappe de l'EPF, son ingénierie, aux côtés des collectivités.

M. TOUBOL souligne que l'on entend trop souvent dire que le « F » dans « EPF » signifie « Financier ». C'est un Etablissement Public Foncier. L'établissement peut avoir à certains moments un impact financier. Il souligne qu'il y a désormais des lignes budgétaires qui n'existaient pas et qui ont été activées, il pense au fonds friches qui est réintégré dans le fonds vert, cela permet à l'EPF de prendre un peu de recul. C'est aussi et surtout l'ingénierie de l'établissement qui est mise à disposition des territoires : de négociation foncière, de gestion du patrimoine porté, de sécurisation et sans doute demain aussi en termes de gestion intercalaire de la biodiversité sur les sites pour garder un site réutilisable dans l'avenir. La gestion intercalaire permettra de préserver des bâtiments pour les réutiliser à la fin des interventions en portage foncier. Auparavant, la gestion était plutôt tournée vers une gestion de protection, relevant de la responsabilité de l'établissement. Un travail sur la gestion intercalaire devra donc être renforcé par l'établissement. Il souligne également l'ingénierie apportée par les chargés d'études pour l'élaboration d'une convention, la construction des réflexions sur les opérations et les outils mobilisables et le pilotage d'études de revitalisation urbaine de centres-bourgs. Les chargés d'opérations travaillent quant à eux aux côtés des collectivités dans la maîtrise d'ouvrage d'opérations de recyclage foncier. Tout cela soutenu par les services supports, marchés, études générales, comptabilité... au service de l'action opérationnelle. L'ingénierie mutualisée passe souvent inaperçue car on a le sentiment que l'action foncière va de soi. Mais elle peut parfois être compliquée. L'ingénierie de l'établissement mérite d'être mise en avant comme force de frappe mutualisée ou mise à disposition des territoires pour conduire les opérations de l'établissement.

M. TOUBOL indique que le premier rôle de l'établissement est de mobiliser du foncier pour accompagner le développement des territoires urbains et les projets de développement économique dans le souci fort de sobriété foncière. Sur les territoires les plus tendus ou les moins tendus, l'établissement est aux côtés des différents territoires en faveur du recyclage foncier. Il souligne que parmi les sites « clés en mains » qui ont été rendus public la veille, l'EPF est pleinement mobilisé sur deux sites : la BTT à Thaon-les-Vosges et le SIAé à Domgermain. Il souhaite partager une réflexion et en débattre. Il demande si l'action de l'établissement doit être homogène sur le territoire ou si cela présenterait un intérêt qu'elle soit adaptée à la réalité et à la complexité des différents territoires. Il cite les zones tendues et détendues à travers notamment la pression immobilière même si cela ne résume pas tout. Pour autant, il existe des territoires sur lesquels l'établissement arrive à trouver des opérateurs, spécialement pour les opérations de renouvellement urbain ou pour les opérations de recyclage foncier sur lesquelles il existe des ZAC d'aménagement avec des promoteurs ou des bailleurs sociaux qui se mobilisent facilement. Il estime qu'il faudra réfléchir à ajuster la mobilisation de l'établissement pour tenir compte de cette complexité à réaliser des opérations. Il lui semble important que l'établissement fasse en sorte d'être un outil qui tient compte de la réalité des territoires tout en se gardant la possibilité d'intervenir partout. Même si le projet ne rentre pas exactement dans les cases prévues mais qu'il existe un intérêt à ce que l'EPF soit aux côtés de la collectivité ou du projet, il doit pouvoir se mobiliser.

M. TOUBOL rappelle qu'il a eu l'occasion de présenter à la dernière réunion du Conseil d'Administration la question de l'intégration de la performance environnementale. L'établissement est l'un des outils à disposition des territoires pour tenir compte de la réalité de changements climatiques ou d'érosion de la biodiversité. Charge à l'établissement

d'en tenir compte et de voir comment il peut travailler aux côtés des territoires pour bien articuler le développement local tel qu'il est voulu, imaginé ou décidé par les territoires avec une manière de faire qui permette de tenir compte de ces enjeux qui parfois nous dépassent.

- La première cible est celle liée aux enjeux de sobriété foncière en préservant d'abord les espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi en travaillant en priorité sur le recyclage foncier et en essayant d'optimiser l'utilisation du foncier pour les cas où l'établissement est amené à aller en extension urbaine.
- La performance environnementale c'est aussi être attentif à la question de la biodiversité. Quand une opération de travaux de pré-aménagement est lancée, l'établissement travaille systématiquement sur cette question par le biais de diagnostics faune flore pour organiser et réfléchir. En la matière, il souligne l'intérêt d'anticiper. Il cite l'exemple d'opérations avec des espèces d'oiseaux protégées et l'installation de nichoirs. Sur la cokerie de Carling, avant les travaux importants de dépollution, un travail étroit avec la DREAL a été mené pour identifier des mesures de réduction des impacts que l'on pouvait avoir avec la séquence « Eviter / Réduire / Compenser ». Ainsi, des mesures de réduction des impacts ont été conduites avec l'installation de terriers et une réflexion par rapport aux périodes d'intervention. Il s'agit d'être très attentif à tous ces éléments. L'établissement fera des propositions quant à la gestion des espaces végétalisés pendant les périodes de portage. Derrière cette gestion, il existe un enjeu lié à la transition écologique. L'enjeu est de faire en sorte qu'à l'issue du portage, le site soit toujours utilisable. Il ne faut pas laisser, sans aucune gestion, la biodiversité se développer de manière non organisée. Si elle présente un intérêt, il s'agit de faire en sorte qu'elle puisse être préservée voire qu'elle puisse prospérer. Par ailleurs, il est important de protéger la partie du site sur laquelle doit se développer le projet d'aménagement. Des options « gagnant-gagnant » entre le projet d'aménagement et la préservation de la biodiversité peuvent être trouvées.
- Le volet de la gestion des déchets est également un sujet très important pour l'établissement et notamment la question du recyclage et de la valorisation des déchets avec le réemploi. Auparavant, la question était uniquement financière. Au-delà de cette question, il y a aussi celle de l'environnement et de la réutilisation entre recyclage, réutilisation et réemploi suivant que l'on prend en l'état et qu'on le réutilise pour la même chose ou au contraire, qu'on l'utilise différemment. Cela représente un enjeu important, outre le fait que cela peut faire faire des économies à tout le monde dans les travaux que l'établissement réalisera mais aussi pour ceux qui réutiliseront ces matériaux. Il évoque aussi la question des terres avec des volumes qui peuvent être très importants et en particulier, la gestion des terres excavées.
- Les échanges que l'établissement peut avoir au sein du Conseil d'Administration, avec les collectivités, ou lors de rencontres avec les équipes, ont permis d'identifier d'autres points sur lesquels il serait intéressant de travailler. Il pense à la question de la gestion de l'eau sur les chantiers sur laquelle l'attention a été attirée. Il cité également la question de la qualité pédologique des sols, la renaturation et la richesse des sols, mise en avant à l'occasion du colloque PUCA sur la sobriété foncière à Epernay en mars dernier. On s'interroge sur les modalités pour améliorer la connaissance des sols et voir comment on peut en tirer profit. Jusqu'à maintenant, pour l'établissement, la problématique des sols correspondait à une problématique de pollutions. On sait maintenant que d'autres questions intéressantes peuvent se poser sur les sols.

M. TOUBOL indique que cette liste, au moins pour cette année, représente le socle sur lequel l'Etat demande à l'établissement de réfléchir. Il pense qu'il faut s'interroger sur la manière d'intégrer ces préoccupations dans la conduite des opérations. L'enjeu n'est pas de compliquer les opérations ni de les ralentir ou de les alourdir financièrement ou techniquement mais c'est, au contraire, d'essayer de se poser des questions et de voir comment on peut intégrer les différentes préoccupations et faire mieux ce que l'on fait aujourd'hui.

M. TOUBOL appelle l'attention sur la date du 15 mai, date à laquelle il est proposé de se réunir pour réfléchir plus en détails sur ces questions. Une invitation à ce groupe de travail a été envoyée à tout le Conseil d'Administration. Dans la mesure du possible, il demande que ce soit en présentiel de façon à pouvoir déjeuner ensemble. Il s'agira de présenter la ligne directrice du prochain PPI et de travailler et réfléchir ensemble sur les problématiques auxquelles l'EPF sera confronté. Elles sont relativement claires : la sobriété foncière avec l'accompagnement de l'établissement du renouvellement urbain et du recyclage foncier, la transition écologique, et leur contexte budgétaire.

M. TOUBOL résume les premiers grands enjeux et lignes de travail pour le prochain PPI. L'importance de l'anticipation a été mise en avant avec de la stratégie foncière par exemple, ainsi que celle de l'action foncière. Il s'agit d'essayer de construire une action foncière efficace au service des projets, d'essayer d'avoir quelque chose qui fonctionne bien avec des outils que l'établissement a commencé à développer. Il cite le démembrement de propriété, un outil qui peut

permettre de dissocier la charge du foncier des droits que peut avoir l'occupant, la collectivité par exemple, ou son opérateur, pour pouvoir engager des travaux. L'établissement avait commencé à initier ce dispositif dans le cadre de copropriétés en difficultés comme celle de Bernadette, pour bien séparer le rôle de l'établissement de celui du bailleur social. L'établissement a recyclé cette idée dans un travail avec des collectivités qui cherchaient à maintenir du commerce en centre-bourg. Deux opérations ont abouti : à Longeville-lès-Saint-Avold pour un restaurant / tiers-lieu pour lequel l'établissement porte les murs et la collectivité usufruitière a passé un bail commercial avec un occupant. Elle peut ainsi gérer le loyer et sa montée en charge progressive. La nue-propriété et l'usufruit seront ensuite rassemblés. Autre exemple, dans la Meuse, dans la commune du Val-d'Ornain, sur un café. De la même manière pour une petite opération de centre-bourg, l'EPF porte le foncier avec un démembrement de propriété. La collectivité disposant de l'usufruit a réinstallé une activité économique.

M. TOUBOL souligne qu'en termes de maîtrise d'ouvrage en travaux, le niveau de participation sera articulé avec les financements que l'on aura la capacité de mobiliser sur les différentes lignes existantes telles que le Fonds Vert ou en lien avec la Région. Il faudra monter des partenariats avec les différentes collectivités, travailler sur l'idée de sobriété foncière et aller rechercher des terrains ou des sites qu'il s'agisse de sites d'activité ou de bâtis vacants, dégradés, sur les différents territoires. Il s'agira aussi d'essayer d'adapter les interventions de l'établissement à la réalité des territoires comme on le fait aujourd'hui mais de façon plus approfondie. Les besoins des territoires ne sont pas forcément les mêmes. Les territoires les plus tendus peuvent plus facilement accéder à des opérateurs que les territoires les plus détendus. Mais il croit qu'il est important de garder la possibilité d'interventions ad'hoc qui permettent une vraie mobilisation collective là où l'enjeu foncier est vraiment intéressant. L'établissement devra être de la partie. Tout cela dans un souci de transition écologique. Des éléments seront proposés et mis en forme pour le 15 mai pour pouvoir débattre de manière approfondie.

M. CORZANI indique partager les différentes préoccupations évoquées par M. TOUBOL en particulier de sobriété foncière. Il souligne qu'il ne s'agit pas de compliquer les dossiers à loisir. Tous les dossiers se complexifient et il s'en réjouit parce que cela veut dire que les précautions envisagées dans différents domaines sont de plus en plus prises en considération. Cela a été évoqué par M. TOUBOL. Dans ce cadre, l'établissement mobilise son ingénierie. Cela veut dire que l'EPFGE devient, plus qu'il ne l'a jamais été, un partenaire incontournable. Il souhaite insister sur la gestion du ZAN. Il pense qu'en tant qu'établissement public, cette exigence doit être portée et ce, de manière rigoureuse. L'autre aspect sur lequel il souhaite insister c'est la spécificité du territoire nord lorrain et sa proximité frontalière. Cette dimension prend une importance très forte qui vient impacter les visions d'aménagement, les besoins en logement et toutes les questions afférentes notamment la mobilité. La dimension transfrontalière en elle-même mérite une approche spécifique. Il voulait insister sur ces deux aspects : la rigueur vis-à-vis du ZAN et la dimension transfrontalière.

M. CAPS le remercie et souligne que cela rejoint le sujet évoqué par M. TOUBOL sur les priorités et la gestion homogène ou tenant compte des spécificités des territoires. La remarque de M. CORZANI apporte une partie de la réponse.

M. GOUTH souligne que l'on s'inscrit dans une philosophie résiliente dans le sens où on retravaille notamment sur des nouveaux principes exposés par M. TOUBOL tels que le démembrement. Il pense que ce sont des choses qui vont se faire, notamment le ZAN. Les PLU l'imposeront de toute façon et on n'aura pas la possibilité de faire autrement. Il est donc important de travailler sur l'existant. Il pense que le travail sur le démembrement permet en l'occurrence de mettre en place un portage. Les collectivités qui n'ont pas forcément les moyens ont ainsi la possibilité de porter l'investissement dans un premier temps et d'effectuer les travaux dans un deuxième temps pour pouvoir ensuite en bénéficier. Ce principe de démembrement, qui est très pertinent et intéressant, permet d'intervenir sur l'existant. Il est facile d'intervenir sur un terrain vide et de monter un projet. C'est d'autant plus complexe de retravailler l'existant, et là l'ingénierie de l'EPFGE et des différentes collectivités ou des sociétés d'aménagement qui pourraient également participer auront leur rôle à jouer. Les foncier existants, ou certaines zones, n'étaient pas forcément identifiés à cause de leur complexité. Mais ils pourraient l'être notamment grâce à un soutien en ingénierie mais également avec le travail de l'EPFGE. Il essayera d'être présent lors du groupe de travail PPI pour échanger sur ces sujets. Il pense que ce sera de cette manière que l'on retrouvera peut-être les différents intérêts que l'EPFGE peut avoir. Il s'agit également de ne pas user et utiliser le foncier à outrance pour pouvoir respecter le ZAN et requalifier certaines friches qui ne sont plus en adéquation avec les besoins. Le travail de l'EPFGE en ingénierie pour pouvoir apporter ce type de soutien sera important, mais également celui des collectivités parce que c'est sous leur impulsion que l'EPFGE peut intervenir pour justement avoir cet état d'esprit. Ce sera un travail de tous les acteurs qui sont aux côtés de l'EPFGE. Ses

administrateurs doivent passer aussi ce message dans les collectivités qu'ils représentent mais également dans celles qui se trouvent à proximité pour que l'on ait une autre philosophie de travail. A son sens, ce sera dans les années à venir le débat primordial qui donnera une autre vision de l'EPFGE et suscitera l'intérêt de l'établissement auprès des collectivités. Il tenait à remercier les services de l'EPFGE du travail qui a été mené sur les modalités d'intervention et leurs évolutions. C'est aussi dans ce cadre que les élus ont une nécessité de travailler sur leur territoire. Il constate que le partenariat mis en place par l'EPFGE correspond pleinement à ce que les élus souhaitent en termes de développement.

M. CAPS remercie M. GOUTH et demande s'il y a d'autres demandes de prise de parole par rapport au PPI. Il souligne l'enjeu important de se retrouver le 15 mai pour approfondir l'ensemble de ces sujets et d'étudier la complémentarité entre les dispositifs permettant d'apporter des solutions à des sujets comme le ZAN par exemple. Il remercie à nouveau les administrateurs pour leurs remarques et donne rendez-vous le 15 mai.

M. CAPS indique qu'il reprend l'ordre du jour de la séance. Il présente les excuses de Madame la Préfète de Région et des administrateurs qui n'ont pu se rendre disponibles. Il indique que le dossier principal relatif à cette séance a été mis en ligne le 5 avril dernier. Il est proposé de retirer trois dossiers de l'ordre du jour : l'avenant « Woippy Les Coteaux 3 » et les conventions « Pompey Eiffel sud » et « Baccarat Avenue de Lachapelle ». Il indique que la convention « Mondelange Délaissés du centre commercial Cora » est remplacée par une note. Il demande l'autorisation d'ajouter à l'ordre du jour une note relative au site GEPOR à Thionville / Illange / Mondelange / Richemont. Un dossier complémentaire, qui a été transmis ce matin, contient :

- le diaporama de la séance,
- le tableau récapitulatif des opérations présentées,
- l'avenant « Contrexéville Rue Bagard » modifié pour intégrer une enveloppe de travaux,
- une note sur les délaissés du centre commercial Cora à Mondelange comme évoqué précédemment,
- une note sur le site GEPOR.

I. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 07 FEVRIER 2024

M. CAPS propose d'approuver le procès-verbal de la réunion du Bureau du 07 février 2024. Aucune demande de modification n'étant formulée, ni aucune abstention, il est mis aux voix et ratifié à l'unanimité.

M. CAPS passe la parole à M. TOUBOL pour la présentation des dispositions techniques.

II. DISPOSITIONS TECHNIQUES

II.1. Généralités

M. TOUBOL indique que sept nouvelles conventions seront présentées, 22 avenants correspondant à l'évolution de sujets existants ainsi qu'un reconventionnement. Le volume prévisionnel des opérations est de 16,8 M€ HT et de 760 000 € TTC dont une part significative sera supportée par l'EPF, environ 7 M€, en termes d'enveloppes. Le montant dépendra ensuite de la réalité des appels d'offres qui seront conclus. Les acquisitions proposées devraient permettre la réalisation de 121 logements ainsi qu'on l'imagine aujourd'hui au regard des projets des collectivités.

II.2. Conventions d'études pré-opérationnelles

M. TOUBOL indique que l'intervention sur les **aciéries de la Chiers à Blagny** a été organisée avec la communauté de communes des Portes du Luxembourg et la commune de Blagny. Un avenant est proposé pour avancer dans les études. L'ancien site industriel fait l'objet d'un projet de développement économique avec la relance d'une activité sur le site. Il lui semble important, et c'est partagé avec la communauté de communes, qu'avant de se positionner sur l'acquisition foncière qui apparaît difficile, voire complètement bloquée, que des études approfondies soient menées. L'avenant a pour motif d'ajuster l'enveloppe prévisionnelle des études en la faisant passer de 100 000 à 300 000 € TTC, une

enveloppe prise en charge à 80% par l'EPFGE, à 10% par la commune de Blagny et à 10% par la communauté de communes des Portes du Luxembourg.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/041 est adoptée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne la **friche YTO à Saint-Dizier**, M. TOUBOL précise qu'il s'agit d'une friche industrielle de 16 hectares particulièrement complexe parce qu'en liquidation judiciaire. Le liquidateur était prêt à laisser le site partir à la découpe pour s'en débarrasser le plus vite possible. Le sujet constitue une grande préoccupation pour la communauté d'agglomération de Saint-Dizier car le site occupe une position intéressante parmi les sites susceptibles d'accueillir de l'industrie. On est dans un environnement très industriel. C'est aussi une préoccupation compte tenu de l'état du site particulièrement pollué en son sein voire en dehors. La collectivité se préoccupe de ne pas laisser n'importe quelle activité s'installer. Il a été proposé à la communauté d'agglomération de mettre en place dès maintenant une enveloppe d'études pour commencer à travailler ensemble en identifiant les complexités tout en ayant en tête qu'il faudra peut-être monter rapidement une convention foncière si jamais le site venait à la vente. La relation est nouée avec la liquidatrice qui a pris la suite d'un liquidateur connu du secteur.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/042 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.3. Conventions centres-villes et cœurs de bourgs

M. TOUBOL indique que le site **Oxame** dans la commune de **Revin**, « Petite Ville de Demain », comporte des caractéristiques plus complexes que ce qui avait été imaginé. De manière évidente, on est face à un niveau de fondations qui n'avait pas pu être anticipé sur un site qui, dans sa globalité de la boucle de la Meuse, est en cours d'aménagement. Plusieurs anciens sites industriels se trouvent à proximité. Des terres polluées sont apparues après décaissement. Il s'agit de se mettre en situation de continuer les travaux sur lesquels l'EPF s'est engagé. L'enveloppe prévisionnelle de crédits dédiés à la dépollution du site est de 500 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la communauté de communes Ardennes Rives de Meuse.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/043 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'avenant à la convention « **Marcq Friches Place de la mairie** », dans les Ardennes, vise des bâtiments qui ont été déconstruits. L'opération est en cours. Les questions de mitoyennetés sont plus compliquées à gérer que prévu. Il est donc proposé de remettre quelques crédits pour achever les travaux. L'enveloppe prévisionnelle passerait de 185 000 à 235 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Marcq tandis que l'enveloppe foncière est ramenée de 25 000 à 9 000 € HT. Il souligne que pour ce tout petit dossier dans un territoire hyper rural, la question de l'ingénierie foncière a été vraiment cruciale. Il l'évoquait précédemment quand il était question du PPI. L'intervention de l'établissement a nécessité de passer devant un tribunal judiciaire du fait d'une succession refusée par des personnes mineures. Le tribunal était à Poitiers, le service des domaines compétent était celui de Nantes. L'EPF a déployé son ingénierie au côté de la commune pour mener à bien cette opération. De plus, la question de la biodiversité a été cruciale dans un temps très court pour réaliser les travaux. Des crédits ont été mis à disposition mais surtout beaucoup d'ingénierie foncière et de travaux.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/044 est adoptée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne l'opération « **Dieulouard Bâtisse des moines** », M. TOUBOL indique que plusieurs sujets ont été ouverts dans cette commune située à proximité immédiate de Pont-à-Mousson. Des sujets qui pour certains ont avancé et pour d'autres qui sont en cours. Il s'agit en l'occurrence de poursuivre le portage foncier, la phase de définition du projet n'étant pas terminée. La situation est active, il n'y a donc pas d'inquiétude de prolonger le portage au 30/06/2029 au lieu du 30/06/2024.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/045 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que **l'immeuble Bragui à Commercy**, « Petite Ville de Demain », est un sujet sur lequel l'établissement travaille depuis quelques temps. Il est proposé de mettre en place les enveloppes de travaux pour procéder à la démolition du site, en bordure de la place Charles de Gaulle. Il s'agit d'un ancien grand magasin. L'enveloppe prévisionnelle des travaux est de 260 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Commercy.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/046 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que concernant l'avenant à la convention « **Thionville centre commercial Sainte-Anne** », il s'agit de finaliser la procédure d'expropriation et l'indemnisation des occupants. Il attire l'attention de tous, et notamment des collectivités, sur les difficultés pour certaines opérations où on constate qu'il est nécessaire d'aller à l'expropriation. Si on s'y prend trop tard, cela devient très compliqué de rentrer dans un calendrier. Il a eu l'occasion d'en parler. Fort de son expérience dans une autre commune, l'établissement a suggéré de ne pas attendre pour lancer la procédure d'expropriation. La négociation amiable est toujours possible en parallèle. La Déclaration d'Utilité Publique ne ferme jamais la possibilité de trouver des accords amiables. Lorsqu'il s'agit du tribunal judiciaire, la procédure peut être longue. En l'occurrence, il s'agit de terminer la procédure et de proroger le délai au 30/06/2029 au lieu du 30/06/2024. La collectivité avait demandé à l'établissement d'attendre et de ne pas brusquer le propriétaire. Mais le jour où les travaux doivent être lancés, la situation peut être délicate. Il s'agit donc de terminer le travail pour permettre à l'opération de se poursuivre.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/047 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'intervention « **Knutange Rue des primevères** » a consisté à démarrer par des acquisitions foncières d'anciens garages à l'intérieur du bourg. Il est proposé de poursuivre et d'achever le travail en cours en prorogeant le délai au 30/06/2029 au lieu du 30/06/2024.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/048 est adoptée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne **l'ancien pensionnat à Rustroff**, M. TOUBOL indique qu'il s'agit de bâtiments de grand gabarit par rapport au reste du bourg. Ces bâtiments sont situés en plein cœur du bourg, à proximité de Sierck-les-Bains. Le bien est venu à la vente et l'établissement a tenté de préempter mais une difficulté liée au zonage d'urbanisme est apparue, une partie du site vendu n'étant pas soumise à préemption. L'établissement a retravaillé le sujet avec la collectivité. Le bien a été retiré de la vente mais l'EPF a indiqué au vendeur, en accord avec la collectivité, que l'on partait à l'expropriation. Le projet d'initiative publique est conduit par la commune de Rustroff avec la communauté de communes Bouzonvillois Trois Frontières. Il est proposé d'actualiser l'enveloppe foncière prévisionnelle en la faisant passer de 240 000 à 300 000 € HT.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/049 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Contrexéville Rue Bagard** » est multiplement intéressante. Il s'agit de biens très dégradés à l'intérieur du bourg. La démarche est inscrite dans le programme « Petites Villes de Demain » et dans la réflexion qui a été mise en œuvre précédemment dans l'étude centre-bourg avec l'EPF. Il s'agit de déterminer les modalités d'intervention sur du bâti vacant et dégradé. Le sujet est très intéressant pour l'établissement d'un point de vue technique, notamment foncier, pour réfléchir à ce que sont les bons outils. Les acquisitions vont se concrétiser très prochainement. Là encore la question de la maîtrise foncière a été cruciale. Il faudra ensuite déterminer les bons outils pour procéder rapidement à la déconstruction. Réaliser des travaux en « urgence » est un sujet préoccupant à l'établissement puisque l'on met beaucoup d'efforts dans la reconquête de bâti vacant et dégradé dans les bourgs. L'EPF peut être confronté à des situations de bâti en mauvais état, sinon en très mauvais état. Il insiste sur la question des modalités d'intervention ou des outils à utiliser pour pouvoir avancer rapidement, efficacement, en sécurité et dans des conditions financières acceptables. En l'occurrence, à Contrexéville, il est impossible de faire un diagnostic amiante car le bâtiment est trop dangereux pour que les diagnostiqueurs puissent entrer. L'établissement va essayer

de voir comment il peut intervenir sur le sujet. L'avenant consiste à ajouter l'enveloppe d'études de maîtrise d'œuvre en vue de travaux de mise en sécurité et de déconstruction dont le montant est de 120 000 € HT pris en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Contrexéville. Dans le dossier complémentaire, l'avenant a été complété avec l'ajout de l'enveloppe des travaux de désamiantage, déconstruction et confortement des mitoyens dont le montant est de 300 000 € HT pris en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Contrexéville.

M. TOUBOL évoque d'autres sujets un peu analogues sur lesquels l'établissement réfléchit en ce moment. Dans la commune de Plombières-les-Bains, rue Louis-Français, l'établissement a acquis un bâtiment immédiatement contigu à un bâtiment sous arrêté de péril que la commune devait déconstruire. Il fallait disposer du bâtiment à côté pour les déconstruire ensemble. L'établissement a travaillé très étroitement avec la commune et sous sa maîtrise d'ouvrage. Il fait référence également à un bâtiment à Château-Salins sous arrêté de péril aujourd'hui. L'établissement est en train de voir comment intervenir très rapidement. Il cite également un îlot très dégradé dans le centre-ville de Langres sur lequel une réflexion est menée sur la manière d'intervenir. L'établissement bénéficie de retours d'expérience pour construire et mettre à disposition les outils les plus performants, les plus efficaces dans ces conditions.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/050 est adoptée à l'unanimité des votants.

Concernant l'avenant « **Communauté de communes Vosges Côté sud-ouest Bâtiments dégradés** », M. TOUBOL indique que le travail avec la communauté de communes s'inscrit dans la démarche « ruines tour ». L'établissement a tâché d'identifier des bâtiments sur lesquels il pouvait être intéressant d'agir. Ce sont des bâtis dégradés ou vacants en secteur très rural. Cela s'articule avec la démarche RBMR, Reconquête du Bâti en Milieu Rural, porté par l'Etat local. La question est de savoir comment l'établissement peut aider les communes à se saisir de telles situations. L'avenant à la convention consiste à intégrer la commune de Fouchécourt et en faire sortir deux communes, Les Vallois et Châtillon-sur-Saône.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/051 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL rappelle que l'établissement avait, à la demande du maire de **Romilly-sur-Seine,** mis en place une enveloppe de maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'intervention « **Copropriété Ilot des Ormes** ». Le conseil municipal a souhaité dans un premier temps travailler uniquement sur l'acquisition foncière. Il indique que la copropriété est très proche de la mairie en plein centre-ville. Le sujet est très intéressant car les bâtiments sont relativement dégradés ; la façade est emballée parce qu'elle part progressivement en déliquescence. Il existe un vrai intérêt pour la collectivité à s'emparer du sujet. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 2 135 000 € HT et celle de l'étude de faisabilité et de programmation, déjà programmée lors de la réunion du Bureau du 7 février 2024, de 15 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Romilly-sur-Seine.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/052 est adoptée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne l'opération « **Blâmont 5 rue du 18 novembre** », M. TOUBOL indique que la commune concernée se situe entre deux « Petites Villes de Demain », Badonviller et Cirey-sur-Vezouze. L'établissement a conduit une démarche centre-bourg sur les trois communes simultanément. Le bâtiment en question avait été identifié, dans le même esprit que dans la démarche « Petite Villes de Demain » de récupération de bâti et d'aération du centre-bourg. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 10 000 € HT, celle des études de maîtrise d'œuvre de 30 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Blâmont et celle des travaux de désamiantage, déconstruction et travaux connexes de 200 000 € HT prise en charge également à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Blâmont.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/053 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.4. Opérations pour du logement

M. TOUBOL rappelle qu'en ce qui concerne le site « **Malzéville Elis renouvellement urbain** », il existe plusieurs opérations en cours. Il rappelle que l'établissement a mis en place depuis le début du PPI actuel, des conventions de projet qui permettent de regrouper sous un même numéro et d'avoir une lecture globale l'ensemble des volets d'une opération. Aujourd'hui, il n'y a donc qu'une seule convention alors qu'hier il y en avait au moins trois. En l'occurrence une convention foncière, une de travaux de déconstruction et une de travaux de gestion des pollutions. L'établissement intervient depuis plusieurs années sur ce site. Il s'agit de se redonner un peu de temps puisque des pollutions ont été identifiées. Des investigations sont en cours pour en déterminer l'origine. La date d'échéance des conventions est ainsi reportée au 30/06/2026 au lieu du 30/06/2024.

Mises aux voix par le Président, les délibérations n°B24/054, n°B24/055 et n°B24/056 sont adoptées à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL rappelle que concernant la **copropriété Bergamote à Nancy sur le plateau de Haye**, l'EPF intervient sur ce dossier en étant signataire et partenaire de la convention ANRU. Il s'agit de la même démarche que celle mise en place à Forbach et le secteur des Dahlias. L'EPF acquiert et va démolir sur financement ANRU et des collectivités. L'établissement assure la maîtrise d'ouvrage de cette déconstruction. L'acquisition foncière est conduite suivant les termes de la loi MOLLE de 2009 sur les copropriétés en difficulté et carencées. Il souligne une difficulté qui n'avait pas été anticipée. Les expropriations « loi MOLLE » ne permettent d'avoir qu'une jouissance partielle des biens. L'établissement espérait, après avoir exproprié, pouvoir lancer tout de suite la déconstruction. Mais il ne peut procéder à la déconstruction qu'une fois que tous les propriétaires ont accepté l'indemnité provisionnelle versée par l'établissement. Si cette indemnité est refusée, il faut aller devant le juge d'expropriation pour faire fixer une nouvelle indemnité. En l'occurrence, le juge a été saisi. Or, avant de fixer l'indemnité, le juge souhaite visiter les biens. La situation est donc en stand-by. Le sujet est intéressant. Aujourd'hui, il n'y a pas de difficulté particulière sinon qu'il faudra un peu plus de temps que ce qui était initialement envisagé. Il est donc proposé de reporter la date d'échéance de la convention au 30/06/2029 au lieu du 30/06/2024.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/057 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'intervention sur le site « **Nancy Ancien rectorat** » consiste en l'acquisition d'un certain nombre de bâtiments dans le cœur de ville de Nancy. Il s'agirait pour l'établissement d'assurer les acquisitions foncières avec une cession concomitante de la Porte de la Citadelle. L'établissement serait appelé au-delà de la maîtrise foncière à intervenir en curage, désamiantage des bâtiments pour du logement social, projet conduit par Batigère. Il est important pour l'établissement d'intervenir dans ce dossier du fait de la question de la production de logement social sur la Métropole du Grand Nancy. Il a déjà eu l'occasion de souligner le retard de la Métropole dans ce domaine et la mobilisation engagée auprès de tous les acteurs du logement social pour la production en reconstitution des programmes de renouvellement urbain et pour la production standard.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/058 est adoptée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne l'opération « **Jarville-la-Malgrange 68 rue de la République** », M. TOUBOL indique qu'il s'agit d'une utilisation de la convention de mobilisation du foncier pour le logement social qui a été conclue avec la Métropole du Grand Nancy, Union et Solidarité et 11 bailleurs sociaux. Cette convention permet à l'établissement d'avoir un stock, ou autorisation de dépenses, renouvelable que le Conseil d'Administration a bien voulu accorder avec un montant maximal de 2,5 M€. Quand des biens viennent sur le marché, l'établissement préempte, se met d'accord avec un bailleur social puis s'inscrit dans le cadre d'une convention de portage standard. Ce dispositif permet d'agir rapidement. L'établissement est ainsi intervenu à la demande de la commune de Jarville-la-Malgrange. Le montage avec un bailleur social est plus compliqué que ce que la commune avait imaginé. L'établissement a convenu de signer dans un premier temps une convention de portage foncier avec la commune. Cela permet de se remettre dans un portage normal en sortant de la convention transitoire. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 405 000 € HT.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/059 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique qu'au sein de la **copropriété Sainte-Agathe à Florange**, il existe de multiples difficultés notamment en termes de sécurité publique, plus que de difficultés sociales. La commune de Florange souhaite pouvoir reprendre la main. Elle est mobilisée avec sa SEM comme porteur du projet opérationnel. La commune et l'établissement ont constaté que l'EPF pouvait être un outil intermédiaire de portage intéressant dans la limite des évaluations domaniales. Comme évoqué précédemment, le démembrement de propriété permettra à la SEM de préparer la réhabilitation des biens et d'installer des locataires. Il s'agit de bien organiser, dans la limite des évaluations domaniales, les différents appartements ou lots que l'établissement pourrait acquérir. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 2 010 000 € HT. Les capacités d'intervention de l'établissement se décideront en fonction des attentes des propriétaires et des estimations domaniales. Le partenariat qui se met en place est intéressant. Il est vraiment dans l'esprit de ce qui a été évoqué de partage des rôles et d'un EPF foncier au côté de la collectivité.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/060 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.5. Opérations mixtes (pour du logement, développement économique...)

M. TOUBOL indique que « **Tomblaine Bois la Dame** » est une ancienne opération de l'EPF. Il est proposé de mettre à jour le montant de l'enveloppe compte tenu des indemnités fixées par le juge d'expropriation. La question liée aux travaux de démolition, nettoyage et sécurisation du site est due au fait que le site est occupé de façon multiple. Il rappelle qu'il a eu l'occasion de parler, lors de réunions précédentes, de la prise en compte par le juge de l'expropriation des situations de fait quand bien même elles seraient illégales. Certaines collectivités imaginent que le juge d'expropriation ne tient pas compte de situations illégales telles que des constructions sans permis. L'établissement sait, par expérience, que ce n'est pas forcément le cas. Le juge de l'expropriation constate l'illégalité et il constate également l'inaction de la collectivité pendant de nombreuses années. L'établissement a été confronté dans le cas présent et ailleurs à ce genre de situation. Dans le cadre d'une expropriation sur un site en friche, on est ainsi entré en contradiction avec le document d'urbanisme, le propriétaire ayant réinstallé des activités alors qu'il n'y était pas autorisé. Le juge de l'expropriation indique que d'une friche on est passé à un bâtiment commercial. Cela ne veut pas dire qu'il faut réagir dans la précipitation. Les situations d'illégalités manifestes connues et pour lesquelles les pouvoirs d'urbanisme pénal dont disposent les collectivités ne sont pas exercés peuvent ne pas être neutres au moment du calcul des indemnités. Il s'agit de situations au vu et au su de tout le monde, qu'on laisse faire. Il ne connaît pas la bonne méthode. L'expérience de l'établissement en la matière s'est construite peu à peu. Au cas d'espèce à Tomblaine, la question était de savoir si les biens étaient valorisés en terre agricole ou en terrains à bâtir construits. Le juge de l'expropriation a opté pour une valeur intermédiaire. Il est ainsi proposé que le montant de l'enveloppe prévisionnelle soit majoré et passe de 8,5 M€ à 9,6 M€ HT, et que la date d'échéance de la convention soit reportée au 31/12/2027 au lieu du 30/06/2024.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/061 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL présente l'avenant « **Saulxures-lès-Nancy Malora** », opération dans le cadre de laquelle l'établissement est en contentieux. Il s'agit d'un bien pour lequel on est en contradiction avec le document d'urbanisme et où le propriétaire a réinstallé de l'activité. Les coûts d'expertise judiciaires sont exorbitants et les coûts d'avocat sont élevés car la situation traîne depuis de nombreuses années. Il est proposé que l'enveloppe passe de 600 000 à 700 000 € HT.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/062 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'opération de renouvellement urbain sur la **caserne Faron à Vandoeuvre-lès-Nancy** s'appuie sur un projet d'équipement sportif et une perspective de recyclage foncier et de création d'un nouveau quartier. Le site est situé en face de la ZAC Biancamaria au cœur du territoire urbain. Il s'agit, à la demande de la Ville de Vandoeuvre-lès-Nancy, d'acquérir le bien, de le partager et d'en céder immédiatement une partie à la commune qui prévoit de donner à bail emphytéotique administratif pour la réalisation d'un équipement sportif. Une réflexion sera

ensuite conduite sur le devenir du site urbain. L'établissement avait déjà travaillé sur la question de la caserne Faron il y a quelques années. Mais, en 2016, l'Etat a eu besoin de conserver le site pour y installer transitoirement des migrants.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/063 est adoptée à l'unanimité des votants.

Mme ZIROVNIK indique que concernant les dernières opérations qui viennent d'être évoquées, son sentiment est que cela se complexifie. Elle se demande dans quelle mesure on pourra traduire cette grande complexité dans le PPI et en tenir compte.

M. TOUBOL souligne que Mme ZIROVNIK a tout à fait raison de soulever ce point que M. CORZANI évoquait également. Il constate lui aussi cette complexité croissante dans les différents dossiers évoqués que ce soit sur des opérations anciennes ou plus récentes. Il est clair que l'ingénierie que l'établissement peut mettre à disposition doit se renforcer en termes de technicité. Elle est absolument indispensable pour travailler avec les collectivités. Il rappelle que l'établissement intervenait à son origine en termes d'expropriation ou de ZAD sur terrain agricole et gérait, au moyen d'une convention d'occupation précaire. Ce qui est complètement passé. Dès lors qu'il s'agit de recyclage foncier, même sur de toutes petites opérations telles que celle de Marcq, une petite friche dans le tissu hyper rural, on peut devoir faire face à des questions qui, effectivement, aujourd'hui, sont de plus en plus délicates et mobilisent de plus en plus de chapitres réglementaires ou législatifs différents qu'il s'agisse du Code de l'Environnement, du droit civil d'une manière générale, du droit de la propriété qui est extrêmement complexe, ou du droit de l'expropriation. Tout cela se mélange. Il en a forcément oublié. L'établissement a besoin d'être confronté à des difficultés pour construire une ingénierie qui réponde à cette complexification. Dans cette complexité permanente conjuguée, le recours au juge devient de plus en plus fréquent que par le passé, notamment en préemption.

II.6. Opérations pour du développement économique et des équipements structurants

M. TOUBOL indique que le site « **Domgermain Site Industriel de l'Aéronautique ou SIAé** » vient d'être identifié comme un site « clés en mains » dans la nouvelle liste des 55 sites publiée hier par le gouvernement. L'EPF travaille étroitement avec la communauté de communes Terres Touloises pour préparer la déconstruction du site de manière très articulée. Il évoque le pilotage, sous la présidence de la préfète de Meurthe-et-Moselle et/ou du sous-préfet de Toul, de réunions comptant de nombreux acteurs afin que tout le monde soit bien coordonné. La perspective est d'y accueillir probablement un projet industriel très important. Il existe plusieurs pistes qui circulent, des choses très intéressantes. Il est proposé d'abonder l'enveloppe prévisionnelle des études de maîtrise d'œuvre en la faisant passer de 300 000 à 500 000 € HT, une enveloppe prise en charge à 80%par l'EPFGE et à 20% par la communauté de communes Terres Touloises.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/064 est adoptée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne l'opération « **Liverdun Lerebourg** », M. TOUBOL indique qu'elle se termine. Il s'agit de gérer les dernières déconvenues qui ont pu être rencontrées (dalles à remettre en état, entreprises défaillantes). Pour terminer les interventions sur ce site situé dans la boucle de la Moselle, il est proposé de faire passer l'enveloppe prévisionnelle des travaux de clos-couvert de 1 510 000 à 1 870 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Liverdun.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/065 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Niderviller Faïenceries / bâtiment du 18ème** » est une opération sur laquelle l'EPF est engagé depuis de nombreuses années avec la communauté de communes Sarrebourg Moselle Sud. Il s'agit de finaliser ce qui a été commencé en se redonnant un délai supplémentaire, c'est-à-dire en fixant l'échéance au 24/10/2027 au lieu du 24/10/2024. Les derniers sujets sont les aménagements des abords et les études hydrauliques en articulation étroite avec la communauté de communes.
Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/066 est adoptée à l'unanimité des votants.

A **Mondelange**, M. TOUBOL propose de conduire des interventions avec la communauté de communes Rives de Moselle sur des espaces qui sont **délaissés** depuis quelques temps dans le centre commercial **Cora** situé à proximité de l'autoroute. Le site est intéressant. La communauté de communes souhaiterait pouvoir réinvestir ces bâtiments. Elle réfléchit, en même temps, à prendre la main sur l'intégralité du centre commercial en tant que bailleur de l'activité commerciale. Ce volet échappe à l'EPF. La communauté de communes se fait accompagner pour réfléchir à la manière dont elle pourrait s'organiser sur un tel sujet. Il y aurait donc une partie en activité dans un premier temps dont les interventions seraient directement pilotées par la communauté de communes voire via un aménageur ou un opérateur. Et d'un autre côté, la partie désaffectée sur laquelle l'EPF pourrait organiser le portage foncier pendant que le projet global se met en place. Les deux volets sont dissociés mais on travaille tous ensemble pour qu'il y ait une action conjointe et très organisée. Le contexte est particulier, l'enseigne Cora étant en train d'être rachetée par Carrefour. On est dans un moment de transition. Il existe une certaine urgence à agir avant de se retrouver enfermé par des décisions venues de très loin. Il souligne la difficulté de l'établissement, quand bien même la saisine ait eu lieu depuis longtemps, liée à l'absence d'évaluation domaniale. Il n'est donc pas proposé de mettre en place une convention dans l'immédiat, comme indiqué en préambule par M. CAPS. Une fois que l'établissement disposera de l'avis domanial, une convention sera proposée, éventuellement sur la base d'une consultation écrite du Bureau.

M. TOUBOL indique que le secteur « **Thionville / Illange / Mondelange / Richemont** » est un secteur que l'établissement connaît bien puisque l'EPF est déjà porteur d'une partie du foncier sur la partie « Europort ». La note ajoutée à l'ordre du jour concerne plus précisément le secteur de Mondelange / Richemont où ArcelorMittal est en train de céder la partie **GEPOR.** Le syndicat E-LOG'IN4, ex-Europort, avec qui l'EPF travaille, candidate aujourd'hui à la reprise de ces espaces dans la continuité de l'action conduite sur l'Europort et souhaiterait que l'EPF puisse agir à ses côtés comme porteur foncier. Cette intervention semble assez naturelle compte tenu de ce qui est fait sur l'Europort, un même type de secteur, voire en continuité directe. Il n'y a donc pas de difficulté. Les montants en question sont confidentiels sous réserve de validation domaniale. Il existe des parties qui pourraient être encore exploitées et sur lesquelles un autre opérateur se positionnerait. Les vérifications sont en cours pour être sûrs que tout cela fonctionne. Il propose d'écrire une lettre d'intervention conjointe avec le syndicat mixte à ArcelorMittal pour informer que l'établissement est prêt à accompagner la démarche dans l'esprit de ce qui a été fait sur l'Europort. Néanmoins, il souligne un point particulier. ArcelorMittal prend l'habitude d'imposer à ses acquéreurs de prendre le tiers-demandeur, comme sur le site Patural. ArcelorMittal se décharge ainsi de toute sa responsabilité d'ancien exploitant. Cela participe de la négociation financière sur les conditions d'acquisition. Ce qui était une situation par défaut devient une situation systématique. M. TOUBOL estime que ce n'est pas une bonne chose que l'EPF soit tiers-demandeur, il le présentera dans le cadre du futur PPI. D'une manière générale, l'établissement déconseille aux collectivités d'être tiers-demandeur. Le cas échéant, sous la responsabilité de l'ancien exploitant, des travaux peuvent être menés. L'ancien exploitant est autorisé à déposer son dossier mais cela reste sous sa responsabilité. L'établissement pilote ce qui est de sa responsabilité financière dans toute la mesure du possible. Certaines collectivités souhaitent être tiers-demandeur. Auquel cas, un acte tripartite peut être signé. C'est ce qui a été proposé au syndicat mixte. Dans la lettre conjointe syndicat mixte / EPF, l'établissement s'engagerait ainsi à acquérir et porter le foncier et le syndicat mixte s'engagerait simultanément à être le tiers-demandeur, dans un acte spécifique. Ceci est tout à fait jouable, cette manière de travailler lui paraît raisonnable. Les négociations sont en cours. Il existe plusieurs candidats à la reprise.

II.7. Autres destinations

M. TOUBOL indique que l'avenant « **Troyes rue de la Providence** » concerne un site sur lequel l'établissement travaille avec la Ville de Troyes dans une perspective de renaturation avec notamment une partie relative à la gestion des inondations ou des crues. Il existe un enjeu important pour la Ville en termes de travaux sur les digues. Le sujet est intéressant et n'est pas sans lien avec la remarque précédente sur le tiers-demandeur. Le cessionnaire est le groupe Bolloré dont on peut supposer qu'il dispose de moyens pour assumer ses responsabilités d'ancien exploitant. Pourtant, il souhaiterait se débarrasser fortement de toutes ses responsabilités. La différence avec la situation précédente, c'est que l'on est au bout de la démarche. Mais on est quand même dans la situation où un ancien exploitant cherche au moment de la cession à se débarrasser de l'intégralité de ses responsabilités. L'établissement bataille aux côtés de la Ville de Troyes sur le sujet. Il n'en reste pas moins qu'il existe un enjeu majeur pour la Ville au regard de la question de la prévention des inondations. Il faudra donc aboutir à un compromis mais ce compromis interviendra au terme d'un réel rapport de force. Il souligne que l'établissement amène l'ingénierie autour de la question des sites et sols

pollués, ce qui est bien compris et apprécié de la part de la Ville de Troyes. La ville s'était accordée sur un prix avec le groupe Bolloré mais sans vraiment s'accorder sur la chose. Elle n'avait pas perçu les clauses que le vendeur allait lui imposer de respecter. Aujourd'hui, les choses sont parfaitement claires. Pour la Ville, si les clauses du vendeur devaient être acceptées, elles le seraient en toute connaissance de cause et selon un principe de réalité. Il faut bien réussir à conclure quand il existe un enjeu majeur pour la collectivité. En revanche, l'établissement aura apporté des éclaircissements sur ce que cela représente en termes de responsabilité. L'avenant a pour objet de préciser les modalités de prise en compte des subventions dans le prix de revient de l'opération. L'avenant a également pour objet l'intégration :

- des études de maîtrise d'œuvre dont l'enveloppe prévisionnelle est de 550 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Troyes,
- des travaux de désamiantage, curage et déconstruction dont l'enveloppe prévisionnelle est de 3,5 M€ HT prise en charge à 100% par l'EPFGE
- et des travaux de gestion des sources concentrées de pollution dont l'enveloppe prévisionnelle est de 1,2 M€ HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Troyes.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/067 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique qu'en ce qui concerne le **Mont-Saint-Quentin** et la sécurisation et la mise en valeur du site classé, le sujet est emblématique pour l'établissement. Il s'agit de prolonger le délai de la convention en fixant l'échéance au 30/06/2026 au lieu du 30/06/2024. Une grande partie du site sera cédée cette année à Metz Métropole qui lui permettra de l'ouvrir au public. Il souligne que l'établissement a une vraie difficulté à traiter la caserne Saint-Quentin en termes de sécurisation extérieure, un bâtiment tout en longueur. La difficulté est très importante. Les maîtres d'œuvre avaient imaginé une solution technique. Mais compte tenu de l'état de la façade mieux connue aujourd'hui maintenant que le lierre en a été ôté, cette solution ne s'avère ni techniquement ni financièrement acceptable pour la sécuriser. Les échanges avec la Métropole vont se poursuivre pour déterminer la meilleure approche. Il a été imaginé que l'on pourrait mettre des filets de type « montagne » car des pierres se détachent du mur. Si sur le principe l'idée était intéressante, l'ancrage des filets semble très compliqué vue la solidité de l'ouvrage. Il souligne à nouveau l'importante difficulté technique. Sur le reste du site, en ce qui concerne l'EPFGE, tout est terminé. Metz Métropole pourra ainsi gérer un site sécurisé qui permettra d'ouvrir aux habitants de l'agglomération et au-delà un site magnifique.

Mises aux voix par le Président, les délibérations n°B24/068 et n°B24/069 sont adoptées à l'unanimité des votants, M. GOUTH ne prenant part ni au débat, ni au vote.

En ce qui concerne le **site Europipe à Joeuf** et le reconventionnement, M. TOUBOL indique qu'il s'agit de réintégrer dans une seule convention tous les engagements pris par l'établissement depuis de nombreuses années.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/070 est adoptée à l'unanimité des votants, M. CORZANI ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que des avenants et conventions examinés lors de la réunion du Bureau du 18 octobre 2023 n'ont pas pu être signés pour des raisons techniques et/ou administratives dans le délai des six mois : « Croismare Ancienne usine Les Forges », « Verdun Bâtiments Glorieux », « Homécourt Crassier et cokerie », « Metz Sainte-Blandine » et « Saint-Julien-lès-Metz Rue de l'Abattoir ». Il est proposé de prolonger le délai autorisant leur signature.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/071 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. CAPS annonce que la prochaine réunion du Conseil d'Administration se tiendra le 3 juillet et celle du prochain Bureau le 9 octobre 2024. Il rappelle également que le 15 mai une réunion est prévue pour discuter du futur Programme Pluriannuel d'Intervention. Il compte sur la présence de chacun à Pont-à-Mousson. Il demande s'il y a des questions. En leur absence, il remercie l'assemblée et souhaite une bonne fin de journée.

La séance est levée à 15h40.

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

Le Président du Conseil d'Administration,

Antony CAPS