PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

EN DATE DU 09 OCTOBRE 2024

212ème REUNION

L'an deux mille vingt-quatre, le 09 octobre à 11h00, 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

Mme S. NAUDIN (visio)	Représentante de l'Etat (logement)
M. A. CAPS, Président (présentiel)	Représentant du conseil départemental 54
Mme R. ZIROVNIK (présentiel)	Représentante du conseil départemental 57
M. G. DEBAIFFE (visio)	Représentant de la CA Ardenne Métropole
M. C. GOUTH (visio)	Représentant de l'Eurométropole de Metz
M. B. KLING (visio)	Représentant de la Métropole du Grand Nancy
M. P. MIELLE (présentiel)	Représentant de l'Association des Maires de la Haute-Marne

Membres excusés

M. A. CORZANI	Représentant du conseil départemental 54
M. S. PERRIN	Représentant du conseil départemental 55
Mme C. PAILLARD	Représentante de la CA d'Épinal
M. E. VUILLEMIN	Représentant de l'Association des Maires de l'Aube
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 (présentiel) et V. SOUTIF (visio) et M. C. PROTH (présentiel)	EPF de Grand Est

M. CAPS salue les personnes présentes en salle et en distanciel. Dans l'attente de la constitution du quorum, il propose de démarrer la réunion. Il présente les excuses de Madame la Préfète de Région et des administrateurs qui n'ont pu se rendre disponibles. Il rappelle que le dossier principal relatif à cette séance a été mis en ligne le 26 septembre dernier. Dans le dossier complémentaire qui a été transmis hier, ont été mis à disposition :

- le diaporama de la séance,
- le tableau récapitulatif des opérations présentées,
- l'avenant foncier « Agglomération messine Plateau de Frescaty » mis à l'ordre du jour mais non finalisé lors de la mise en ligne du dossier le 26 septembre.

I. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 17 AVRIL 2024

M. CAPS propose d'approuver le procès-verbal de la réunion du Bureau du 17 avril 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.

M. TOUBOL propose de commencer à présenter les opérations en attendant que le quorum soit atteint. Si jamais il n'était pas atteint, une consultation écrite sera organisée rapidement. Il souligne que quelques dossiers sont relativement urgents, notamment pour la réalisation d'une préemption.

II. DISPOSITIONS TECHNIQUES

II.1. Généralités

M. TOUBOL indique que 15 nouvelles conventions sont présentées, ainsi que des avenants techniques. Ils correspondent à des sujets qui avancent sur la plupart des départements. Le volume global conventionné est d'environ 13 M€ avec une action foncière relativement élevée. Les acquisitions proposées devraient contribuer à la création à terme de 282 logements dont 27 logements sociaux.

M. TOUBOL souligne que l'établissement se mobilise auprès des collectivités sur le volet logement mais que les conventions pour accompagner les collectivités sur ce type de projet sont peu nombreuses. Cela représente une préoccupation importante pour l'EPF. L'établissement est mobilisé aux côtés des partenaires sur les territoires desquels cette problématique est importante pour porter du foncier, l'acquérir par tous les moyens possibles. Il redit que l'établissement est à leur disposition. Il sait que la question est difficile et que la période n'est pas simple pour le monde de la construction, et du logement en particulier. Il accorde une grande importance à ce sujet.

II.2. Conventions partenariales

M. TOUBOL rappelle que l'établissement a passé une **convention « accompagnement à la réalisation de logements sociaux et en accession sociale à la propriété » avec la Métropole du Grand Nancy, l'association Union et Solidarité et les bailleurs sociaux** qui interviennent sur la métropole. L'un des objectifs de cette convention est que l'EPF dispose d'une autorisation de "stock tampon" qui permette d'acquérir notamment par voie de préemption des biens qui viennent sur le marché. En parallèle, la Métropole interroge les bailleurs sociaux, des opérateurs susceptibles d'être intéressés par les biens en question. L'EPF en fait l'acquisition puis remet les biens dans une convention de portage standard avec le bailleur social concerné et le cas échéant la métropole. Le "stock tampon" permettant de préempter immédiatement avait été approuvé à hauteur de 2,5 M€. Ce qui a été mal apprécié à l'époque, fin 2021, c'était le temps qui s'écoulerait pour réaliser toutes les opérations administratives de reconventionnement entre la convention tampon et les conventions de portage foncier. Une durée de trois à quatre mois avait été pressentie, mais en réalité, huit à neuf mois sont nécessaires. En 2023, l'établissement a ainsi dû conduire une préemption en mettant en place spécifiquement une autre convention. Il a donc été proposé à la métropole du Grand Nancy, sous réserve de l'accord

du conseil d'administration, d'augmenter le volume du stock de 2,5 à 3,5 M€. Il propose également d'intégrer au dispositif, le moment venu, l'Organisme de Foncier Solidaire en cours de création sur la métropole.
M. TOUBOL souligne l'intérêt de cette convention tampon et que pour l'instant, sa mise en œuvre piétine. Le dispositif a été actif en 2023 mais très peu en 2024. La dernière DIA qui a été portée à connaissance de l'établissement date de janvier 2024. Même si le marché immobilier n'est pas très dynamique, il est peu compréhensible qu'il n'y ait pas plus de projets sur la métropole. L'EPF se tient à disposition. Il semble que cet outil soit apprécié, mais il s'usera s'il ne sert pas.

Le quorum étant atteint, la délibération n°B24/072 mise aux voix par le Président, est adoptée à l'unanimité des votants, M. KLING ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que le même type de dispositif que celui présenté précédemment a été mis en place à **Nilvange dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale**. Ce dispositif permet d'aller vite pour préempter, le temps de récupérer les informations au moment où la DIA est déposée, analysée, transmise à la collectivité puis à l'EPF. L'enjeu de cette convention consiste à ne pas avoir d'action nouvelle à faire, l'EPF étant autorisé à intervenir une fois que la décision est prise par la collectivité. La date d'échéance de cette convention avait été fixée au 31/12/2024, jusqu'à la fin du PPI. Il est proposé de prolonger cette convention d'une année pour correspondre à la fin du CMS soit jusqu'au 31/12/2025.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/073 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.3. Conventions d'études pré-opérationnelles

M. TOUBOL indique que **l'ancien moulin à Bar-sur-Seine** est un patrimoine historique intéressant de la commune, qui a déjà fait l'objet d'un début de réhabilitation. La communauté de communes du Barséquanais en Champagne souhaiterait explorer les possibilités de réutilisation de ce site emblématique pour le territoire. Il s'agit pour l'établissement d'accompagner l'intercommunalité dans des études techniques et de vocation, pour mobiliser les bons prestataires et bien comprendre notamment les questions liées au droit d'eau. Ces questions sont toujours très délicates et représentent de forts enjeux pour les collectivités qui ont la possibilité de s'en saisir. Le sens de cette étude est de nouer des partenariats intéressants dans le cadre des « Petites Villes de Demain ». L'enveloppe est de 120 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la communauté de communes du Barséquanais en Champagne.

M. TOUBOL présente des cartes du site de Bar-sur-Seine représentant ce qui relève des ENAF, Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, et ce qui ne l'est pas, autrement dit ce qui est artificialisé et non artificialisé. L'établissement s'inscrit dans une réflexion sur la sobriété foncière et le ZAN. Il ne s'agit pas de s'en servir aujourd'hui comme un élément de décision, mais comme une donnée de sensibilisation disponible. Il s'agit de comprendre aussi que les informations sur lesquelles l'établissement et ses partenaires auront à travailler ne sont pas toutes cohérentes. En d'autres termes, sur la première carte, on retrouve ce qui est artificialisé sous forme de classification cadastrale. Sur l'autre carte, l'analyse est différente. On se place dans une consommation d'espaces jusqu'en 2030 dans le premier cas et dans le deuxième, on regarde avec les yeux d'après 2031. Sur la deuxième carte, l'analyse se fait à partir de l'occupation effective du sol sur la base d'une photo-interprétation à partir de la base de données OCSGE, Occupation du sol Grand Est. La base définitive n'est pas encore disponible mais cela permet de se donner des idées. Il pense qu'il est intéressant d'être sensibilisé à cette question et de montrer les éléments sur lesquels les collectivités auront à réfléchir et à se positionner demain au regard des règlements d'urbanisme. L'approche sera proposée pour plusieurs dossiers de la séance. Il propose de noter qu'il existe une différence et que l'on trouvera parfois des différences dans un sens et parfois dans l'autre. Les deux infos ne coïncident pas toujours exactement. Ce n'est pas complètement illogique car on ne regarde pas exactement la même chose. Il souligne qu'il faut garder en tête que la manière dont on réfléchira après 2031 est un peu différente de celle avec laquelle on peut réfléchir jusqu'en 2030. On verra qu'à certains moments, il peut y avoir des choses surprenantes.

Mme ZIROVNIK demande si cela veut dire que pour toutes les nouvelles conventions, il faudrait partir systématiquement dans cette démarche.

M. TOUBOL répond que cela peut sans doute faire partie des questions posées dans le cadre de la réflexion autour du nouveau PPI 2025-2029. En tout état de cause, il lui semble important que l'on ait cette dimension en tête. Une première étape pourrait consister à indiquer que ce type d'informations sera présenté par les équipes de l'EPF lors des échanges avec les collectivités. Ce ne serait pas forcément un élément de décision au sein de l'EPF, mais un élément d'information. Cela permet au moins d'ouvrir la discussion et d'attirer l'attention sur cette question.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/074 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que le site de **l'ancien EHPAD à Darney** est en partie encore utilisé par le conseil départemental des Vosges. Un travail pourrait se mettre en place avec la commune de Darney, la communauté de communes Vosges Côté Sud-Ouest et l'EHPAD André Barbier pour voir de quelle manière les ailes non utilisées du bâtiment pourraient être réutilisées notamment pour un projet de logement à construire pour partie avec l'AVIAL qui est la foncière ou l'ADIL du département des Vosges. Sur les cartes de l'artificialisation, on retrouve l'EHPAD qui est évidemment urbanisé. Il est intéressant de voir que l'espace vert qui est derrière n'est aujourd'hui pas comptabilisé dans les ENAF du point de vue des fichiers fonciers. Mais compte tenu de la nature du sol, ce n'est pas de l'artificialisation. Il souligne à nouveau que ce qui est intéressant c'est que l'on commence à faire des calculs. L'enveloppe prévisionnelle est de 80 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFGE, à 7,08% par la commune de Darney, à 6,25% par la communauté de communes Vosges Côté Sud-Ouest et à 6,67% par l'EHPAD André Barbier.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/075 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que **l'ancien EHPAD à Senones** correspond au même type de réflexion que l'opération précédente. Il s'agit d'une étude à conduire avec la commune de Senones et le bailleur social le Toit Vosgien. Le site est composé d'un bâtiment historique et de bâtiments d'autres époques. La question est de savoir quel devenir pourrait avoir ce site. L'idée pour la commune est de conduire un projet intergénérationnel et éventuellement touristique. Il souligne que l'ensemble du site est aujourd'hui considéré comme artificialisé. Deux enveloppes prévisionnelles d'études sont proposées : l'une de 120 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Senones et l'autre, de 100 000 € TTC prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par le Toit Vosgien.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/076 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.4. Centres-villes et cœurs de bourgs

M. TOUBOL indique que **l'îlot Bragui à Commercy**, « Petite Ville de Demain », dans la Meuse, correspond à un bâtiment situé sur la place de Gaulle. L'établissement procède actuellement aux appels d'offres qui révèlent des montants supérieurs à ceux qui avaient été envisagés. Il souligne la problématique amiante et celle de la mitoyenneté. Il est proposé d'augmenter l'enveloppe de travaux de 100 000 € HT, montant entièrement pris en charge par la commune subventionnée par le fonds vert.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/077 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'avenant « **Joeuf Secteur de Franchepré** » concerne le site de l'ancien Leader Price et que le secteur est aujourd'hui sous DUP. Une friche importante a d'ores et déjà été acquise par voie de préemption. Il s'agit d'augmenter l'enveloppe prévisionnelle de 1,6 à 2,1 M€ HT pour pouvoir poursuivre les acquisitions foncières. La situation est de plus en plus tendue. L'arrêté de DUP est effectif depuis le mois de février, mais la préfecture vient de recevoir un courrier du propriétaire du Leader Price via son avocat. M. TOUBOL évoque un dossier analogue à Longwy. Une convention a été mise en place sur l'îlot Labro situé à proximité de la mairie. Le cœur du projet est la transformation urbaine de l'îlot où se trouve un ancien Prisunic, propriété de la même personne que le Leader Price à Joeuf. On s'attend donc à la même complexité de sujet. A Joeuf, la discussion dure depuis des années.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/078 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Sarrebourg Ilot Grand Rue** » consiste à intervenir sur un ancien Camaïeu, un bâtiment tout en profondeur en centre-ville. Dans le cadre du projet « Action Cœur de Ville », l'enjeu est de mettre en place quelques crédits d'études techniques et de faisabilité dont l'enveloppe prévisionnelle est de 50 000 € HT prise en charge à 50% par l'EPFGE et à 50% par la commune de Sarrebourg.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/079 est adoptée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne « **Fraize 8 rue Eugène Mathis** », M. TOUBOL précise que la commune est inscrite au programme « Petite Ville de Demain » dans un binôme avec Plainfaing. Dans ce cadre, l'établissement est en train d'essayer d'acquérir une ancienne boulangerie. Il est proposé d'acquérir une troisième parcelle située à proximité de 39 m^2, parcelle appartenant aux mêmes propriétaires.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/080 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que les opérations à **La Vôge-les-Bains « Place de la fête » et « Cœur de bourg »** s'inscrivent dans la mise en œuvre du projet « Petite Ville de Demain ». Il avait été décidé d'accompagner le projet avec de la maîtrise foncière et la mise en œuvre des opérations de travaux. Pour « Place de la fête », il est proposé que l'enveloppe prévisionnelle des travaux de curage des déchets soit de 500 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de La Vôge-les-Bains. Pour l'opération « Cœur de bourg » l'enveloppe prévisionnelle proposée est de 600 000 € HT, également prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de La Vôge-les-Bains.

Mises aux voix par le Président, les délibérations n°B24/081 et n°B24/082 sont adoptées à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL présente l'avenant « **Raon-L'Etape Rue Jacques Mellez / Cartier Bresson** ». Le bâtiment Cartier Bresson est un ancien bâtiment industriel. Il rappelle qu'à la demande de la communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges, les administrateurs de l'établissement ont accepté de proroger le portage foncier de ce bâtiment jusqu'à la fin de l'année prochaine. L'objectif pour l'agglomération est de le transformer en médiathèque et conservatoire de musique. Dès l'acquisition du bâtiment par l'établissement il y a quelques années, l'EPF s'était engagé à traiter la pollution liée à un transformateur aux PCB présent dans les sous-sols. L'établissement ne s'en était pas occupé jusqu'à maintenant mais s'était engagé à le faire auprès de l'agglomération de Saint-Dié. Les études techniques précises qui ont été faites ont montré que le sujet est nettement plus délicat que ce qui avait été envisagé. La proximité de la rivière est venue fragiliser les fondations du bâtiment. On est aujourd'hui obligé d'être beaucoup plus prudent sur la manière d'aller traiter la pollution à proximité de ces fondations pour que le bâtiment ne s'effondre pas et pour lui garantir une pérennité. Il s'agit donc de remettre des crédits à l'enveloppe de travaux, soit environ 300 000 € TTC, l'enveloppe totale étant portée à un peu plus de 500 000 € TTC. Il souligne que l'on peut se dire a posteriori que ce sont des choses qui auraient pu être vues avant l'acquisition. Cependant, cette acquisition a été très difficile, le propriétaire ne laissant personne accéder au bâtiment massif et très emblématique.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/083 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Ervy-le-Châtel Centre-bourg** » est située dans l'Aube, dans une commune « Petite Ville de Demain » qui souhaite intervenir sur son centre-bourg pour mettre en valeur son patrimoine et récupérer quelques bâtiments. Il s'agit donc d'accompagner la commune dans la récupération de bâtiments vacants et/ou dégradés. Au travers des photos qui sont présentées, on voit le type de difficulté qui peut être rencontré. Il existe d'abord un enjeu de maîtrise foncière, l'enveloppe prévisionnelle étant fixée à 273 000 € HT. Il s'agit aussi de poser les sujets à travers des études techniques et de faisabilité dont l'enveloppe prévisionnelle est de 100 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune d'Ervy-le-Châtel, indépendamment du fait de savoir si l'établissement accompagne en travaux ou pas. De nombreux échanges ont eu lieu sur le grand intérêt d'intervenir en termes d'études pour permettre ensuite aux collectivités d'aller chercher des financements. L'opération s'inscrit complètement dans le tissu urbain au sein d'un territoire très rural. Excepté un petit bout de jardin, tout est artificialisé.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/084 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'opération de **centre-ville à Brienne-le-Château**, « Petite Ville de Demain », relève du même type de démarche que celle présentée précédemment. Il s'agit d'aller récupérer dans le centre-ville du bâti vacant et dégradé pour maintenir l'habitat et des commerces et tenter de dynamiser la ville. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 95 000 € HT et celle des études techniques et de faisabilité de 100 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la commune de Brienne-le-Château. Excepté pour une parcelle, les données sur l'artificialisation sont cohérentes.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/085 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL présente le site de **« Varennes-sur-Amance 19 rue de Varandelle** » une commune de Haute-Marne dans la communauté de communes des Savoir-Faire. L'enjeu pour la commune, qui possède un terrain juste à côté, est de pouvoir rassembler les deux parcelles pour y construire une résidence pour séniors et disposer de quelques logements ne serait-ce que pour accueillir du personnel qui viendrait y travailler. Un commerce pourrait venir s'y implanter également. Il trouve intéressant de garder une possibilité d'action pour aider ces territoires à développer des projets. On est dans une démarche « Villages d'avenir » qui s'inscrit dans une stratégie urbaine. Il souligne que la partie urbanisée est à l'avant de la parcelle, en front de rue. Or, tandis que les fichiers fonciers font apparaître que tout est artificialisé en front de rue, tout n'est pas considéré comme artificialisé en termes des fichiers d'occupation effective du sol. L'enjeu pour la commune n'est pas d'urbaniser tout le fond de parcelle mais seulement le front de rue. Ce sont des choses qui doivent faire réfléchir pour l'avenir. Sans être des éléments de décision, ce sont des outils proposés à la discussion. Il est important dans la période actuelle d'attirer l'attention de tous sur ces questions. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 70 000 € HT.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/086 est adoptée à l'unanimité des votants.

Dans le même registre que l'opération précédente, M. TOUBOL présente l'opération de centre-ville « **Chaumont Bâtiments dégradés** » en Haute-Marne. La commune est adhérente au programme « Action Cœur de Ville ». La ville de Chaumont souhaiterait que l'établissement procède à l'acquisition de trois biens, l'enveloppe prévisionnelle étant de 525 000 € HT. Il est également proposé de réfléchir à la faisabilité du projet, par le biais d'études techniques, l'enveloppe prévisionnelle étant de 120 000 € HT prise en charge à 50% par l'EPFGE et à 50% par la commune de Chaumont. Il précise que les trois biens correspondent à deux anciens cinémas et un ancien motel, tous fermés. En termes d'occupation du sol, il s'agit essentiellement d'espaces artificialisés. Même s'il existe des questions de lisières de parcelles, on est dans la réutilisation de tissu urbain.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/087 est adoptée à l'unanimité des votants, M. MIELLE ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL rappelle que l'établissement est intervenu à **Suippes**, « Village d'avenir », dans la Marne, pour conduire une étude « centre-bourg » avec la commune et la communauté de communes de la Région de Suippes. Au terme de cette étude, des îlots stratégiques sont apparus. Il est proposé d'intervenir sur **l'îlot du centre**. L'enjeu pour la commune est de réaliser une résidence autonomie pour personnes âgées et éventuellement quelques logements. Il souligne l'intérêt d'une telle opération dans la réutilisation ou le renouvellement du tissu urbain. Le site est complètement artificialisé. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 480 000 € HT.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/088 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL présente l'opération « **Le Val-d'Ajol Ancienne scierie de Faymont** » dans les Vosges. L'enjeu pour le territoire, pour la commune du Val-d'Ajol et la communauté de communes de la Porte des Vosges méridionales, est celui d'un développement économique et touristique. Une intervention est proposée en études techniques et de

vocation avec une enveloppe prévisionnelle de 100 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE, 10% par la commune du Val-d'Ajol et 10% par la communauté de communes de la Porte des Vosges méridionales. Il est également proposé d'intervenir en maîtrise foncière pour une enveloppe prévisionnelle de 264 000 € HT. L'environnement est constitué d'une importante usine en activité, De Buyer, spécialisée en matériel de cuisine. En termes d'artificialisation, on retrouve dans le périmètre des parties naturelles et d'autres qui sont utilisées. La topographie du site fait que le projet se développera d'abord sur la partie en renouvellement urbain ou déjà utilisée. Ces questions devront être mises au débat dans les années qui viennent sur la manière dont l'EPF intervient sur de telles activités.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/089 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.5. Opérations pour du logement

M. TOUBOL indique que l'opération « **Nancy Hôtel de la Monnaie** » porte sur le bâtiment des anciennes archives départementales de Meurthe-et-Moselle. L'EPF a été saisi par le Département et par Meurthe-et-Moselle Habitat, le bailleur social départemental. Ce dernier souhaite réaliser une opération de logements sur une partie du bâtiment et s'associer avec Nexity pour faire du logement privé dans le reste du site. Le Département de Meurthe-et-Moselle est moteur dans ce dispositif. L'idée est d'acquérir le bien auprès du Département, de céder immédiatement à Nexity la partie logement privé, et de porter dans une convention standard la partie MMH en acceptant de réaliser des travaux de préparation exclusivement sur cette partie, dans une relation usuelle EPF / bailleur social. Dans cette récupération de foncier, l'établissement a la possibilité de rendre possible cette opération. La situation est néanmoins particulière car elle présente un risque. MMH ne souhaite pas être garant de la partie qui doit être cédée à Nexity : environ deux-tiers serait à Nexity et un tiers à MMH. De plus, Nexity n'achètera que quand tout sera purgé. Il a donc été convenu que ce soit le Département qui, exceptionnellement, reste garant de l'opération. Si au moment de l'acquisition par l'établissement, les choses ne se passent pas comme prévu, le Département reprendrait la maîtrise foncière du site. En revanche, si les choses sont bien avancées pour Nexity, l'établissement lui cèdera sa partie et MMH reprendrait la garantie de rachat de manière standard. Cela permet à l'EPF d'être complètement garanti et au Département de prendre un risque très limité puisque l'enjeu est que toute l'opération ne se solde qu'une fois que la partie Nexity est sécurisée.

M. TOUBOL précise que l'opération pourrait sans doute se dérouler en 2025-2026, le temps que le permis MMH / Nexity soit déposé, instruit et purgé. Le fait de l'afficher maintenant permet d'enclencher l'opération et de sécuriser tous les partenaires quant à l'accompagnement foncier de l'EPF. Pour l'établissement, l'opération est multiplement intéressante. Il rappelle qu'il évoquait au début de cette réunion, la difficulté à produire du logement. Or, le projet prévoit une production globale d'une cinquantaine de logements libres et sociaux. De plus, l'opération est située en plein cœur historique de Nancy, et permet de réutiliser un bâtiment. Toutefois, il mentionne l'existence de contraintes architecturales « Bâtiments de France » qui vont devoir être levées et qui le cas échéant, pourront peser sur l'équilibre économique global de l'opération. La deuxième interrogation porte sur l'articulation avec le PLU de Nancy et les difficultés de stationnement. L'idée de réaliser du parking souterrain est intéressante d'un point de vue conceptuel, mais absolument hors de propos d'un point de vue économique. Le sujet est donc difficile. Si cette opération se concrétise, l'établissement et ses partenaires seront heureux d'avoir contribué à cette belle initiative.

M. TOUBOL ajoute que le bien est considéré comme entièrement urbanisé même si un vaste jardin se trouve au centre de la parcelle. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 2 980 000 € HT. L'enveloppe des études de maîtrise d'œuvre et travaux de curage sur le bâtiment Léopold, de désamiantage sur les bâtiments Léopold et Gustave Simon, et éventuellement de déconstruction d'une travée du bâtiment Gustave Simon est de 1 250 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE, dans la limite de 1 000 000 € HT, et à 20% par MMH.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/090 est adoptée à l'unanimité des votants, M. CAPS ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Basse-Rentgen Ancienne agence bancaire** » est située au nord du département de la Moselle. Il est proposé d'acquérir le bien d'environ 500 m^2. L'un des enjeux pour la commune est de maîtrise du

foncier pour pouvoir maîtriser les prix des logements. En effet, la commune est située à proximité du Luxembourg. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 155 000 € HT.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/091 est adoptée à l'unanimité des votants, Mme ZIROVNIK ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Darnieulles Rue d'Epinal** », dans l'agglomération d'Epinal, consiste à accompagner la stratégie de l'agglomération sur des projets de reconquête urbaine. L'intérêt de ce type d'action est de s'inscrire dans une stratégie globale de l'agglomération. Le site en lui-même parait très vert mais il s'agit d'un ancien site ferroviaire avec des quais encore présents. Il s'agit donc de récupérer des espaces artificialisés. Néanmoins, le site est en grande majorité classifié « ENAF ». Pour les fichiers « occupation du sol », une partie du site, une zone carrossable, est considérée comme artificialisée. Aujourd'hui, d'un point de vue foncier, cette partie est déclarée comme un « ENAF » même si derrière le couvert végétal, il y a toute une histoire. Il insiste donc à nouveau sur la réflexion à avoir sur les instruments de mesure du point de vue de l'occupation réelle du sol.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/092 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.6. Opérations mixtes (logement, développement économique...)

M. TOUBOL indique que le dossier à **Moulins-lès-Metz** « Route de Jouy » est devenu « **Avenue Jean-Claude Théobald** ». L'opération est située dans l'agglomération messine à proximité de l'ancienne base aérienne du plateau de Frescaty sur laquelle l'établissement est beaucoup intervenu. Le secteur comprend des bâtiments logistiques et commerciaux, en continuité de la zone commerciale Actisud dans l'entrée urbaine et à proximité du centre de Moulins-lès-Metz réparti sur les deux rives de la Moselle. L'enjeu pour la métropole messine est d'anticiper la transformation de cet espace qui comprend des bâtiments d'activité, un Kiloutou qui pourrait déménager, et un ancien magasin de meubles qui est vacant. Il y a deux autres opérateurs logistiques sur le secteur qui sont susceptibles de se déplacer d'où l'intérêt d'avoir une convention qui porte sur l'ensemble. La convention foncière porte sur un secteur, identifié dans le PLUi de Metz Métropole qui vient d'être approuvé, de renouvellement urbain pour de l'activité économique et pour de l'habitat. L'enjeu est d'accompagner le territoire en termes de réserve foncière. Il rappelle la nécessité de recréer une possibilité d'intervenir en réserve foncière sur des espaces manifestement stratégiques, identifiés comme tels dans les documents d'urbanisme, mais dont l'évolution se fera sur plusieurs années. Le fait d'en devenir progressivement propriétaire permet à Metz Métropole de rester pilote de son destin. L'enveloppe prévisionnelle est de 1 350 000 € HT.

M. MIELLE s'interroge par rapport à l'enveloppe foncière de 1 350 000 € HT. Il demande si elle porte sur l'ensemble du site.

M. TOUBOL répond par la négative. L'enveloppe permettra de travailler uniquement sur le nord du site. Il précise que ce n'est pas juste du foncier, qu'il y a aussi des bâtiments logistiques.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/093 est adoptée à l'unanimité des votants, M. GOUTH ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Novéant-sur-Moselle Ancienne gare** » est relativement proche géographiquement parlant de l'opération précédente. La commune s'interroge sur la manière de réutiliser ce bâtiment. On est situé à proximité immédiate de la Métropole messine, sur l'un des arrêts du TER. Le bâtiment est encore propriété de la SNCF. Ce n'est plus une gare mais un « point d'accès non géré ». Tout y est automatisé sur le quai et le bâtiment n'a donc plus de vocation ferroviaire. Une agence postale s'y est installé, des logements à l'étage. L'idée est de lancer une réflexion et de pouvoir, le cas échéant, acheter le bâtiment. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 380 000 € HT. L'enveloppe des études techniques, de programmation, de capacité, de faisabilité est de 30 000 € HT prise en charge à 50% par l'EPFGE et à 50% par la commune de Novéant-sur-Moselle.

M. TOUBOL précise que la SNCF doit purger un droit de priorité c'est-à-dire qu'elle a manifesté son intention de vendre. Comme le prévoit la loi, elle interroge par priorité les collectivités dans une procédure de type « droit de préemption » que l'établissement pourrait exercer, le cas échéant, à la demande de la commune. Pour l'instant, la SNCF doit mettre à jour l'avis domaine. L'établissement devrait donc disposer d'un peu de temps pour faire les études avant d'acheter. Il souligne que ce sont des espaces complètement artificialisés.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/094 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.7. Opérations pour du développement économique et des équipements structurants

M. TOUBOL rappelle qu'il a déjà évoqué à plusieurs reprises, lors de réunions précédentes, le **Parc du Grand Troyes à Sainte-Savine**. Par ces avenants, il s'agit d'ajuster le périmètre en ajoutant une parcelle sur laquelle il y avait des doutes sur l'intervention foncière à conduire. Cette parcelle a accueilli en partie une aire destinée aux gens du voyage. Si cette aire était déplacée, cela permettrait de fermer le tènement à proximité de la route. Il rappelle les échanges sur la légitimité d'intervenir de l'établissement en extension sur des terrains agricoles. L'opération est conduite dans la mesure où il a existé un pacte institutionnel autour de ce projet avec la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole, les villes de Troyes et de Sainte-Savine, le Département de l'Aube, la Région Grand Est et l'Etat, tous d'accord pour que l'extension du parc se fasse. Assez logiquement, l'établissement devait accompagner ce projet. En même temps que l'établissement intervient, il rappelle que la SAFER a été mobilisée en tant que négociateur foncier. L'EPF fait le portage, et mobilise ainsi ses moyens humains sur le renouvellement urbain tandis que la négociation foncière agricole est confiée à la SAFER. Il s'agit aussi de mettre en lumière la relation qui lie l'établissement à la SAFER.

Mises aux voix par le Président, les délibérations n°B24/095 et n°B24/096 sont adoptées à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL présente l'avenant de délai pour « **Metz Métropole Plateau de Frescaty** ». Une dernière tranche de travaux se met en place sur ce site. L'enjeu est de décaler d'un an la fin de la convention foncière, son échéance étant fixée au 30/06/2026 au lieu du 30/06/2025 ainsi que la fin de la convention de maîtrise d'œuvre et de travaux, son échéance étant fixée au 30/06/2026 au lieu du 16/10/2025. Il souligne que ce sont les derniers travaux que l'établissement réalisera. Une fois ces travaux terminés, l'établissement cèdera l'ensemble du foncier à Metz Métropole. L'établissement sortirait ainsi du sujet dans lequel il est impliqué depuis l'acquisition du site en 2015.

Mises aux voix par le Président, les délibérations n°B24/097 et n°B24/098 sont adoptées à l'unanimité des votants, M. GOUTH ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Maizières-lès-Metz Fercau Moulin** » est située entre Maizières-lès-Metz et Marange-Silvange, à la sortie de la ville de Maizières-lès-Metz. L'établissement a acquis à la demande de la commune et de la communauté de communes Rives de Moselle l'ancien centre routier. Il indique que des terrains historiques portés par l'EPF ont été intégrés dans cette convention, sans pour l'instant y mettre de valeur. Le projet initial était à vocation sociale et porté par l'ADAPEI, avec une partie consacrée à l'accueil et l'hébergement et une autre partie au maraîchage. Le projet a été abandonné notamment parce que les études de sol réalisées par le potentiel acquéreur ont montré qu'il y avait du sel dans les sols. A proximité immédiate d'un ancien centre routier, ce n'est pas surprenant, les stockages de l'époque n'étant pas ceux de maintenant. L'établissement continue à réfléchir au devenir de ce site avec la commune et la communauté de communes. L'EPF comprend que les collectivités souhaitent lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt sur le site. Il évoque l'idée d'y implanter un restaurant. Le projet reste à construire. Il est donc proposé de proroger le délai de la convention et de fixer l'échéance au 30/06/2027 au lieu du 30/06/2024 et simultanément d'augmenter l'enveloppe de 25 000 € HT pour pouvoir poursuivre la gestion du site, l'enveloppe globale passerait ainsi de 480 000 à 505 000 € HT.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/099 est adoptée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne le site « **Sept-Saulx anciens entrepôts agricoles** », M. TOUBOL indique qu'il s'agit d'une convention de portage foncier à conclure avec la communauté urbaine du grand Reims qui souhaiterait profiter de la mise sur le

marché de hangars, entrepôts et maison d'habitation en mauvais état pour développer des activités économico-touristiques en bordure du canal de la Marne à l'Aisne. Il souligne l'intérêt de l'opération pour poursuivre les relations avec le grand Reims sur le volet de portage foncier. L'enveloppe prévisionnelle est de 306 000 € HT.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/100 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.8. Accompagnement de l'EPA Alzette-Belval

M. TOUBOL propose d'ajuster le montant d'une convention de portage foncier avec l'EPA pour permettre le règlement des dépenses de gestion du site « **Secteur RFF Victor Hugo » à Villerupt**. Le site est constitué de cités ouvrières, à proximité du belvédère où on surplombe la partie basse de Micheville et la salle de spectacles L'Arche. Le bâtiment de l'EPA est également situé dans cette partie basse à l'autre extrémité, dans la zone Ecoparc. Il souligne que l'EPF porte encore des terrains dans cette zone mais beaucoup moins par rapport à ce que cela a représenté à une époque. En effet, l'établissement a été propriétaire d'environ 400 hectares, un immense espace englobant l'usine sidérurgique intégrée et la mine de fer. Il est proposé d'augmenter l'enveloppe pour permettre la poursuite de la gestion du site en la faisant passer de 600 000 à 620 000 € HT.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/101 est adoptée à l'unanimité des votants.

II.9. Autres délibérations

M. TOUBOL indique que la délibération « **Maxéville Indivision Solvay** » concerne des cessions à la Métropole du Grand Nancy à l'euro symbolique. Il précise que l'indivision a été conclue en 1984 sur les carrières Solvay. Il souligne que l'établissement souhaite que l'indivision prenne fin maintenant que l'essentiel du site est aménagé. Le grand tènement qui restera propriété de l'établissement est forestier. Les projets de développement économique sur la partie cédée, à proximité de la commune de Champigneulles, se précisent. En portage par l'établissement, il restera donc essentiellement de la forêt dans la continuité de la forêt de Haye. Maintenant que le plan de gestion de la forêt et les démarches stratégiques sont adoptés, la fin du portage devrait être convenue prochainement.

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/102 est adoptée à l'unanimité des votants, M. KLING ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL propose une autorisation de poursuivre et d'accepter que certaines conventions soient signées au-delà des six mois prévus par le règlement institutionnel, en raison de contretemps administratifs et/ou techniques qui ne semblent pas remettre en cause le principe même des conventions. Il est donc demandé de poursuivre le processus de signature des avenants et conventions suivants : « Blénod-lès-Pont-à-Mousson Cœur de ville avenant n°1 », « Rambervillers Matussière et Forest avenant n°1 », « Anzeling Cœur de Village », « Jarville-la-Malgrange Rue de la République Quai de l'Ecluse » et « Jarville-la-Malgrange 68 rue de la République ».

Mise aux voix par le Président, la délibération n°B24/103 est adoptée à l'unanimité des votants.

M. CAPS donne rendez-vous l'après-midi même à partir de 14h pour le groupe de travail sur le PPI, dans la continuité des discussions tenues lors des ateliers spécifiques qui ont eu lieu en mai et en septembre. Il annonce un autre groupe de travail sur le PPI le 6 novembre et une réunion du Conseil d'Administration prévue le 4 décembre prochain. Il remercie les uns et les autres de leur assiduité.

La séance est levée à 12h15.

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

Le Président du Conseil d'Administration,

Antony CAPS