

2

L'EPFL,  
propriétaire  
transitoire

2

Mise en sécurité,  
entretien et mise  
aux normes

3

2 questions à...  
**Pierre Vicq**  
Responsable du service  
Patrimoine à l'EPFL

3

Déchets et  
dégradations

4

Priorité au  
logement

## ÉDITO



Depuis sa création en 1973, l'Etablissement Public Foncier de Lorraine achète des biens, les gère puis les revend afin de permettre la réalisation de projets publics. Les biens acquis par l'EPFL

ont vocation à être cédés. La mission de portage foncier de l'établissement est définie dans le cadre d'une convention précisant le terme et les modalités de cette revente.

Cette mission de maîtrise foncière transitoire permet aux collectivités de se consacrer au montage de leurs opérations sans apport financier pendant la durée du portage, ni souci quant aux aspects juridiques et techniques.

Le patrimoine de l'EPFL est relativement stable depuis 2010, aux environs de 5 200 hectares. Sa gestion est pleinement assumée par l'établissement dans un souci d'entretien et de mise en sécurité au service de ses partenaires publics.

Jean-Paul BOLMONT  
Président de l'EPFL

## L'EPFL, propriétaire de plus de 5 000 hectares



54 - ESSEY-LES-NANCY - Quartier Kleber



55 - MONTIERS-SUR-SAULX - Ecurey



57 - AMNEVILLE/ROMBAS - Site Sollac



88 - VITTELET - ZAC des Collines

Des forêts, des étangs, des jardins, des gravières, des emprises agricoles, des carrières, des terrils mais aussi des immeubles, des maisons, des locaux commerciaux, des garages, des hangars constituent le patrimoine de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine. Au total, c'est environ 5 200 hectares (98,6% de non bâti et 1,4% de bâti) pour lesquels l'établissement assume ses obligations de propriétaire.

A la demande des collectivités ou de tout autre partenaire public, l'Etablissement a fait l'acquisition de quelque 14 000 hectares depuis 1973. Aujourd'hui, l'EPFL satisfait les demandes faites exclusivement dans le cadre de projets de création de logements, d'équipements publics structurants, d'emplois ou de zones d'activités ou de réserves foncières.

L'EPFL assure ainsi la gestion de biens achetés :

- de manière transitoire (dans le cadre d'une convention), l'EPFL n'ayant pas vocation à demeurer propriétaire de ce patrimoine,
- avec une équipe de 8 personnes

L'équipe en charge du patrimoine de l'EPFL gère ainsi assurances, impôts, flux, baux, mise en sécurité, entretien et mise aux normes des biens. Il assure les problèmes de déchets et de dégradations chaque fois que nécessaire. Il est aussi, et surtout, chargé d'entretenir d'étroites relations avec les collectivités, porteuses des projets.



2 questions à .... Pierre VICQ

LIRE EN PAGE 3

## L'EPFL, propriétaire transitoire

### Mission et responsabilité

Le patrimoine acquis par l'EPFL est géré en bon père de famille et, dans la mesure du possible, valorisés. Les biens peuvent être mis en réserve, mis à l'étude pour une nouvelle affectation ou simplement diagnostiqués, réaffectés, protégés ou maintenus dans le circuit économique. Ces biens peuvent aussi bénéficier de travaux de déconstruction, de dépollution et de réhabilitation extérieure du bâti lorsqu'il s'agit de friches industrielles ou militaires.

### Charges

#### Assurances

L'EPFL assure chaque bien acquis. Il établit une distinction entre les biens destinés à la démolition de ceux destinés à la réhabilitation.

#### Impôts

L'EPFL doit s'acquitter des taxes foncières et pour ce faire, chaque automne, un gestionnaire est chargé de procéder à la répartition de l'impôt par opération et par parcelle.

#### Syndics

Des charges sont réglées aux syndics pour les lots acquis dans le cadre d'une copropriété.

#### Fluides

L'EPFL doit gérer les flux (gaz, eau, électricité) des biens en patrimoine. Il est ainsi tenu de gérer les raccordements, paiements, résiliations et suppressions.

### Baux

L'EPFL gère les occupants sur la base de différents baux, conventions ou contrats (souscriptions, émissions des quittances, perceptions des loyers) :

- baux d'habitation,
- baux commerciaux,
- baux emphytéotiques (ces biens n'ont pas vocation à être cédés),
- baux ruraux,
- baux de pêche,
- baux de chasse,
- contrats d'affichage,
- conventions d'occupation précaire (principalement avec des agriculteurs, en concertation avec les organismes professionnels tels que la SAFER, les chambres départementales d'agriculture et les syndicats).

Le suivi de ces différents accords doit être rigoureux car les paiements varient. Ils peuvent être mensuels, trimestriels, annuels, à l'avance ou à terme. En outre, chaque année, il convient de calculer les charges à répercuter sur les locataires.

Face à une occupation illégale de ses propriétés (gens du voyage, squatteurs...), l'EPFL a recours à la procédure d'expulsion. Les biens de l'établissement sont, en effet, des biens privés sur lesquels il n'y a pas lieu de pénétrer d'autant qu'il s'agit souvent de sites à risques.

### Mise en sécurité, entretien et mise aux normes

La visite des sites et la mise en sécurité des biens est une mission essentielle des gestionnaires de l'EPFL. Tous les biens bâtis et certains biens non bâtis (exemple des carrières) font l'objet d'une visite par un gestionnaire afin de déterminer le niveau de sécurité. En effet, les conditions de mise en sécurité sont adaptées en fonction de la nature du bien, de son état et de sa destination.

Concernant les biens bâtis occupés, il est important de veiller aux mises aux normes de l'électricité, du gaz et du plomb.

Afin de lutter contre les risques aux personnes et la dégradation des biens par l'intrusion, le squat et/ou le dépôt de déchets et ces dernières années par les vols de matériaux, le service patrimoine de l'EPFL s'est doté, outre les contrats de gardiennage, de nouveaux outils. Les différents marchés à bons de commande qui permettent aujourd'hui de faire face à ces risques sont :

- « Création et renouvellement de clôtures de sites »,
- « Mise en sécurité et fermeture des bâtiments »,
- « Entretien des espaces verts »,
- « Consultation juridique, droit immobilier »



54 - Heillecourt - Hangar SNCF



55 - Verdun - Citadelle

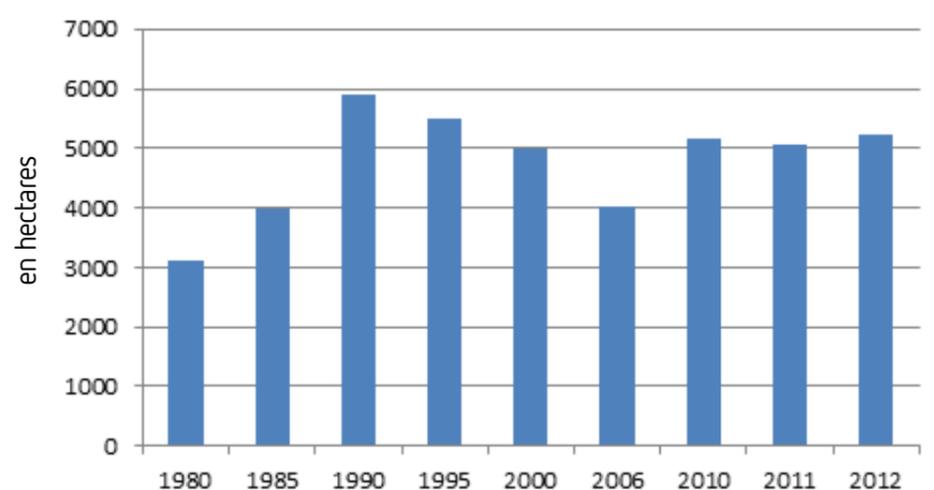


57 - Basse-Ham - Zone de Loisirs



88 - Epinal - ZAC de Laufromont

Evolution du patrimoine de l'EPFL



## 2 questions à ...



Pierre VICQ  
Responsable du service  
patrimoine de l'EPFL

### Qui sont les interlocuteurs externes du service Patrimoine de l'EPFL ?

Les gestionnaires sont en contact avec une grande diversité d'interlocuteurs :

- Institutionnels (services de l'Etat, partenaires publics, collectivités).
- Prestataires techniques (géomètres, artisans...)
- Locataires
- Avocats (procédures contentieuses et conseils)
- Notaires

### Quelles sont les relations du service Patrimoine avec les collectivités ?

Les relations des gestionnaires avec les collectivités sont privilégiées et essentielles.

L'établissement souhaite les impliquer le plus possible dans la gestion des biens dès leur acquisition afin d'assurer la meilleure transition possible au moment de leur cession. Les services techniques des communes concernées peuvent, de cette manière, prendre en charge différentes actions de sécurisation, ce qui représente à terme un intérêt financier pour elles.

L'EPFL et la collectivité mettent également en place les mesures d'accompagnement au relogement des locataires au sein des programmes de rénovation urbaine. Dans le cadre de la location de certains biens, l'Etablissement peut aussi procéder à l'installation d'occupants en collaboration étroite avec la collectivité.

Par ailleurs, il existe aujourd'hui environ 130 conventions de mise à disposition opérationnelles, soit deux fois plus que fin 2010. Cette mise à disposition anticipée, faite à titre gracieux, leur permet d'avancer sur leur projet en y réalisant des travaux et dans certains cas, d'ouvrir les lieux au public.

Les fondements du système reposent sur une information mutuelle sur la vie des sites.



88 - Cornimont

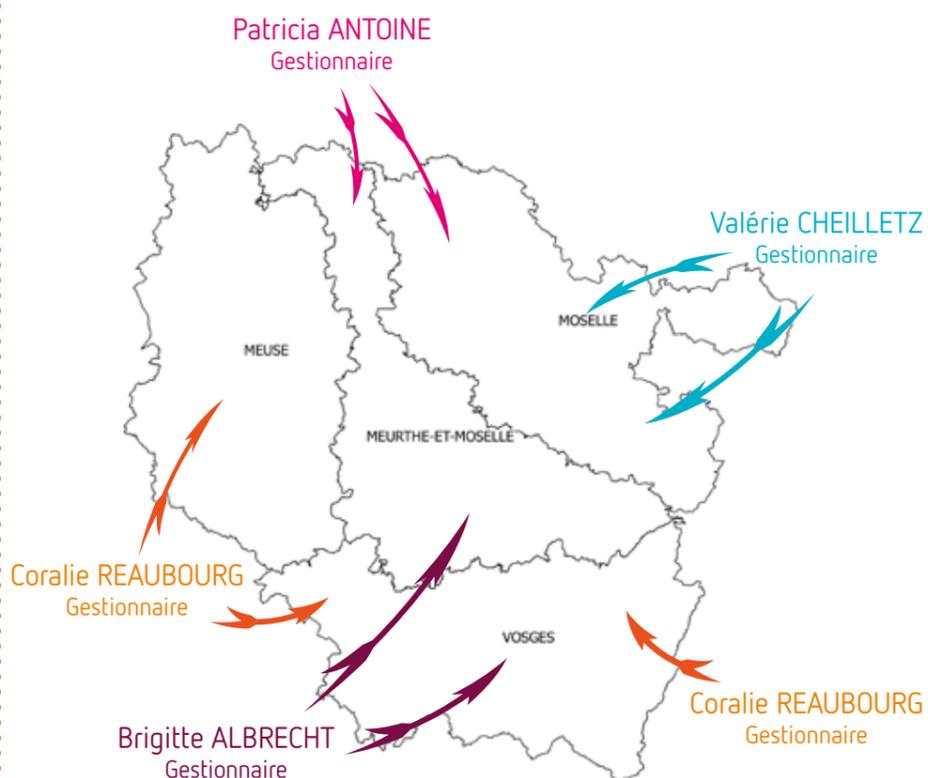


57 - Carrières du Merle

## Organisation du service patrimoine de l'EPFL

Pierre VICQ  
Responsable du service patrimoine

Marie-Laure NAU / Jessica VILBOIS (remplaçante)  
Assistante



Jean-Pierre PERSEM et Yann VAZQUEZ  
Infographes - Cartographes

## Déchets et dégradations

L'EPFL est confronté à la nécessité sur un certain nombre de ses sites, et notamment ceux aux surfaces importantes (grands sites industriels, carrières, zones d'étangs), d'intervenir régulièrement pour procéder à l'enlèvement des déchets déposés sauvagement. Il s'agit de déchets de type ménager (bouteilles plastiques, verre...) mais aussi industriel (gravats, plâtres, pneus...), parfois dangereux (amiante) et de déchets verts. Cette charge a un coût de plusieurs dizaines de milliers d'euros par an pour l'établissement mais aussi pour les collectivités puisque le prix de ces interventions de nettoyage est répercuté sur le prix de cession.

Il en est de même pour le vandalisme. La recherche de matériaux ferreux pousse certains à pénétrer sur des sites dangereux et à dégrader régulièrement les accès. Au demeurant, un incivisme latent existe qui incite à détériorer les travaux de mise en sécurité qui viennent d'être réalisés par l'EPFL.

En raison de la responsabilité qui incombe à l'EPFL, celui-ci ne peut laisser traîner les déchets ni laisser ouvert des sites à risque. L'établissement est donc dans l'obligation d'intervenir chaque fois que nécessaire.



Site de Micheville (54/57)

## Priorité au logement

L'EPFL a fait évoluer ses critères d'intervention dans un souci d'optimisation de ses actions et pour être en cohérence avec les enjeux d'intérêt national. La réflexion, engagée en 2009, a été approfondie en 2011.

Pour chaque projet éligible en matière de logements, d'équipements publics structurants, de créations d'emplois et de réserves foncières, des critères et des indicateurs d'éligibilité ont ainsi été définis et approuvés lors du conseil d'administration du 14 décembre 2011. Les projets de création de logements pour lesquels une attention toute

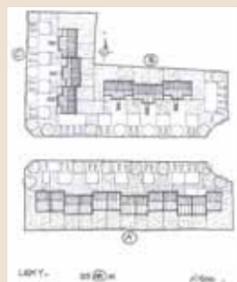
particulière est désormais portée à leur densité, à la mixité sociale et à la mixité urbaine, sont devenus les projets prioritaires n°1.

En 2009, 40% des nouvelles opérations sont des opérations où la création de logements est prévue. Elles correspondent à 48% des opérations en 2010, 52% en 2011 et 62% en 2012. Parmi l'ensemble des crédits mobilisés en termes d'acquisitions foncières de l'EPFL entre 2009 et 2011, plus de 55% l'ont été pour des opérations d'habitat.

### 54 - BOUXIERES-AUX-DAMES - Les Nevaux (41 à 50 logements)

Sur les 1,8 ha du projet de zone d'habitation des Nevaux à Bouxieres-aux-Dames, 1,37 hectare appartient d'ores et déjà à l'EPFL. Une Déclaration d'Utilité Publique a été lancée sur le reste de la zone. Les offres officielles seront envoyées prochainement par l'établissement public. A terme, entre 41 et 50 logements devraient y être construits.

### 54 - LEXY - Longuette (37 logements sociaux)



L'acquisition par l'EPFL des deux terrains à bâtir de 0,3 hectare au lieu-dit « Longuette » à Lexy devrait être réalisée dans les prochains mois. Le bailleur social meurthe-et-moselle Habitat a prévu d'y construire 37 logements. L'opération devrait être en partie financée grâce au Fonds Régional de Minoration Foncière.

### 54 - SEICHAMPS - La Haie Cerlin (400 logements dont 35% de sociaux)



Le projet de construction de 400 logements (dont 35% de logements sociaux) sur les 21 hectares de la ZAC de la Haie Cerlin fait partie des projets retenus par l'EPFL. L'opération a été déclarée d'Utilité Publique le 30 avril 2012. Les offres officielles aux propriétaires sont en cours.

### 54 - TOMBLAINE - ZAC du Bois-la-Dame (560 logements dont 110 sociaux)



La ZAC du Bois-la-Dame à Tomblaine répond aux objectifs d'accroissement d'offres en logements sur l'agglomération nancéienne, de mixité des modes d'habitat et d'application des principes de développement durable. Il est prévu que 560 logements (dont 110 logements sociaux) soient construits sur les 16 hectares de la ZAC achetés par l'EPFL en 2010.

### 57 - WOIPPY - ZAC des Coteaux 2 (330 logements)

Afin de répondre au besoin de diversification de l'offre en logements, la Ville de Woippy a décidé d'ouvrir à l'urbanisation le nord de son territoire. Avec la ZAC des Coteaux 2 (14 ha), 330 logements y seront construits. L'EPFL, en charge de l'acquisition des terrains, a lancé l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

### 57 - YUTZ - ZAC Olympe 2 (137 logements)



Devant l'augmentation du nombre de ses habitants, la commune de Yutz a décidé de créer la ZAC Olympe (9 ha), dans le prolongement de l'urbanisation existante. Outre l'implantation d'équipements (notamment de santé), le projet comprend la création de 138 logements. Les acquisitions conduites par l'EPFL sont aujourd'hui achevées. La construction a démarré.

### 57 - METZ - 61/63 avenue de Strasbourg (16 logements)

Moselis, bailleur social en Moselle, s'est associé à l'EPFL au sein d'une convention-cadre pour dégager des disponibilités foncières aptes à accueillir des programmes de logements. L'EPFL a ainsi procédé à l'acquisition d'immeubles situés à Metz, avenue de Strasbourg. La jouissance et la gestion des 16 logements ont été transférées à Moselis.

### 57 - MONTIGNY-LES-METZ - 73 rue du général Franiatte (10 logements sociaux)

L'EPFL a fait l'acquisition d'une ancienne gendarmerie rue du général Franiatte à Metz à la demande de l'Office Public de l'Habitat de Montigny-lès-Metz. L'objectif du bailleur social est de réhabiliter l'immeuble de sorte à mettre sur le marché 10 logements sociaux. L'EPFL a mis le bien à disposition de l'OPH en avril 2012.

### 88 - CHANTRAINE - ZAC du Parc de l'Arsenal (200 logements dont 18 sociaux)



Dans le cadre de la politique de mobilisation des actifs foncières de l'Etat, la commune de Chantraine a transféré son droit de priorité à l'EPFL afin de racheter 9 ha de terrains militaires. Il est aujourd'hui prévu d'y construire un peu plus de 200 logements (dont 18 logements sociaux). L'EPFL a acquis l'emprise en 2010. Les travaux de terrassement sont en cours.

### 88 - EPINAL - Rue Saint-Michel (17 logements sociaux)



Compte tenu de l'état de dégradation d'une partie de la rue Saint Michel à Epinal et de son positionnement en entrée de ville, la commune envisage de réhabiliter et de reconstruire des immeubles pour y aménager 17 logements sociaux. Les acquisitions nécessaires réalisées par l'EPFL sont en cours. Les biens sont mis à disposition de la Ville rétroactivement à la date de chaque acquisition.

### 88 - VITTEL - ZAC des Collines (70 logement)

La Ville de Vittel a créé la ZAC des Collines (12,5 ha) pour développer son habitat pavillonnaire et créer plus de 70 logements. Dès 2003, l'EPFL a procédé aux acquisitions des emprises nécessaires dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique. La rétrocession au profit de la Ville est intervenue le 29/12/2011. A ce jour, 44 parcelles ont été commercialisées.