



## Immeuble « Emblème » : de nombreuses questions

**Le projet de construction d'un nouvel immeuble au pied de la tour Thiers, place Simone-Veil, défraie la chronique depuis cinq ans. Si le programme a été contesté sur le plan urbanistique dès son annonce en 2016, le montage financier occupe désormais le devant de la scène.**

Le promoteur, Nouvel Habitat, invoque un projet privé financé par des fonds privés, pour un coût des plus importants. Selon ses déclarations dans la presse, l'idée serait née en 2015, date à laquelle son groupe a racheté une partie de l'hôtel dans la tour Thiers, et se serait concrétisée en 2017 par des discussions avec la Ville de Nancy et la Métropole du Grand Nancy. Les choses, pourtant, pourraient ne pas être aussi simples...

### Un projet conçu de longue date

Le projet intègre la pelouse située à l'angle des rues Mazagran et Poincaré, terrain d'assise du futur immeuble, acquis auprès de la Ville en 2018, et la galerie commerciale au pied de la tour Thiers, également acquise par le promoteur. Celle-ci est destinée à être rétrocédée aux deux collectivités afin qu'elles l'intègrent au domaine public et achèvent enfin l'aménagement de la place Simone Veil engagé de longue date.

L'ancienne place Thiers a en effet connu depuis 2013 d'importants travaux, en surface comme en sous-sol, dans le cadre d'un chantier de requalification de l'ensemble de la gare (place de la République, place Saint-Léon, place Thiers). La phase préparatoire avait été engagée en 2007 et le programme a été déclaré d'intérêt général en 2009.

**Dès le début la pelouse de la Ville et les cellules commerciales de la galerie faisaient partie des objectifs et des études de l'opération.**

Et contrairement à ce que laisse entendre le promoteur, la construction d'un immeuble à l'angle des rues Mazagran et Poincaré et la démolition de la galerie ont été constamment sous-

jacentes à chaque étape de la lourde procédure de restructuration de la place. Dès 2008 les délibérations de la Communauté urbaine évoquent le nouvel immeuble, et la déclaration de projet votée en 2009 précise que *« les travaux du socle de la tour<sup>1</sup> n'étaient pas l'objet de l'enquête publique et feront l'objet de consultations ultérieures »*.

Cette annonce de « consultations ultérieures » faisait écho à une recommandation des plus claires du commissaire enquêteur : *« que le public soit consulté sur les avant-projets d'aménagement du socle de la tour Thiers »*. Or aujourd'hui l'immeuble est annoncé, mais ces consultations n'ont jamais eu lieu !

### Un dispositif juridico-financier particulier

En lieu et place, en 2008, le conseil métropolitain a placé sous statut particulier l'emprise constituée par les biens de la Ville et la galerie commerciale, dans l'optique affichée du *« financement privé d'un espace public »*. En réalité, ce statut se traduit par une opacité qui permettra aux collectivités de s'entendre avec le promoteur afin d'élaborer un dispositif juridico-financier pour le moins particulier, en s'affranchissant des procédures administratives légales.

Ce dispositif est matérialisé en 2016 par une convention entre la Métropole, la Ville de Nancy et le promoteur, et par un protocole financier. Ces documents sont disponibles sur le site de la Ville<sup>2</sup>. Leur lecture est édi-

fiant mais génère quelques interrogations.

La convention rappelle en préambule que l'emprise de la galerie commerciale et la pelouse de la Ville sont concernées par la requalification de la place ; pour ce faire, il est prévu que la Ville vende ses terrains au promoteur, pour 1 800 000 €, afin qu'il y construise un immeuble destiné à *« parachever la composition de l'espace urbain »*.

Le promoteur se voit en retour confier la tâche d'acquérir les cellules commerciales, le prix de ces acquisitions (murs, fonds et « Indemnités ») venant en déduction du prix de vente des biens de la Ville. Puis ces emprises, pourtant déjà payées par la Ville, devront être rétrocédées aux collectivités... moyennant 160 000 €, afin de regagner l'espace public pour réaménagement.

En clair, les collectivités, dans le but de finaliser la requalification de la place, ont fait du promoteur leur intermédiaire auprès des commerçants pour s'assurer de la maîtrise foncière d'un projet d'intérêt général.

**Elles se sont ainsi soustraites non seulement au débat public, mais aussi aux procédures réglementaires en matière d'opérations publiques d'aménagement :** déclaration d'utilité publique, négociations sous le contrôle des Domaines, procédure d'expropriation éventuelle sous l'égide du juge compétent.

### Financement public d'une opération privée

Cette procédure irrégulière suscite une autre question : quel a été le coût pour la collectivité ? Question rendue plus légitime encore par la lecture de

1. Le socle de la tour Thiers désigne ici l'ensemble de l'îlot.

2. Délibération n° 16 du 9 décembre 2016.

la délibération du 25 juin 2018 du conseil municipal de Nancy validant la vente des biens de la Ville<sup>3</sup> : estimés à 1 800 000 € en 2016, ils seront finalement cédés pour 420 000 € !

Selon la délibération, le promoteur aurait dépensé 1 253 000 € pour le rachat des six cellules commerciales. Pourtant, selon le cadastre, le montant de ces acquisitions n'est que de 723 930 €<sup>4</sup>. D'où provient cette différence ? À quoi cette somme a-t-elle été employée ?

Quoi qu'il en soit, le promoteur aurait dû verser à la Ville soit 547 000 € sur la base de la délibération, soit 1 076 070 € selon les données du cadastre. Alors pourquoi seulement 420 000 € ? Quel est le bilan détaillé de l'opération ? Qui ont été les vendeurs ? Pour quels montants ? À quel titre ont-ils perçu des « indemnités » hors de toute procédure d'expropriation ? Aucun document n'a été rendu public sur les sites des collectivités. Ont-ils seulement été présentés aux élu-e-s ?

Autre curiosité : les cellules commerciales ont été acquises à des conditions et des prix incompréhensibles, entre 889 € et 5019 € le mètre carré. La disparité des prix laisse dubitatif...

Les collectivités n'ont pas dédommagé les propriétaires et exploitants selon la procédure légale et contradictoire, garante de transparence : elles ont acheté, par une procédure irrégulière et par l'intermédiaire d'un promoteur par ailleurs intéressé à l'affaire, le consentement de quelques tiers permettant la réalisation d'un projet qui suscite de nombreuses oppositions.

Ensuite, pourquoi racheter pour 160 000 € l'emprise de locaux commerciaux dont la Ville a déjà financé l'acquisition ? Qu'est-ce qui justifie cette somme, alors qu'il est prévu par ailleurs que la Ville remboursera les frais de démolition (140 000 €) et que l'achèvement de l'esplanade publique sur le terrain ainsi dégagé sera à la charge des deux collectivités (225 000 €) ?

Ce n'est pas tout : c'est la Métropole qui réalisera à ses frais les travaux

permettant l'accès au parking privé du futur immeuble par le parking Thiers (250 000 €). Et, sans doute en guise de cadeau de bienvenue, elle exonère la future copropriété, pendant 10 ans, de la redevance annuelle de 10 000 € prévue en contrepartie de ce droit d'accès.

Le contribuable local n'en est pas quitte pour autant : après la Ville et la Métropole, c'est la Région qui met la main à la poche. Elle achète par avance dans le futur immeuble trois étages de locaux non aménagés pour en faire des bureaux. Une opération dont l'utilité est pour le moins douteuse et dont le coût total est estimé à ce jour à environ 5 millions d'euros HT (voir ci-contre).

**Le parachèvement de la place, résultat d'un montage opaque et hors cadre, représente un coût important pour les budgets publics et se révèle une opportunité de premier ordre pour le promoteur.**

À tel point que l'on peut se demander si sa décision d'investir dans la tour Thiers en 2015 a fortuitement précédé les aménagements finaux de la place ou si le projet caché des collectivités ne l'a pas convaincu de ce choix !

**En fin de compte, le « financement privé d'un espace public » ne serait-il pas plutôt un financement public d'une opération privée ?**



#### **Dernière minute :**

la Métropole saisit le Tribunal Administratif de Nancy pour obtenir l'annulation du protocole et de la convention d'utilisation du parking souterrain place Simone Veil.

## **Région Grand-Est : des investissements « haut-de-gamme »**

Par délibération du 22 novembre 2019, la Région Grand-Est a décidé d'acheter à l'avance, dans le futur immeuble «Emblème», trois étages de locaux nus, non aménagés, pour en faire les bureaux d'une antenne locale à Nancy. Il a même été convenu le versement immédiat d'un acompte de 45 % du prix d'achat, alors que le chantier n'avait pas encore commencé (et n'a toujours pas commencé).

Cette opération s'inscrit dans un vaste programme de «Maisons de la Région» lancé en 2016, pour lequel cette collectivité a déjà procédé à des acquisitions et engagé des travaux dans 13 villes. Ces investissements concernent tous de nouveaux locaux et non des biens immobiliers déjà détenus par les trois anciennes régions.

C'est à Nancy que l'investissement est, de loin, le plus important. La Région disposera de pas moins de 1 360 m<sup>2</sup> à aménager, avec balcons, 15 places de parkings en sous-sol et une cave<sup>1</sup>. Le tout est acheté pour près de 4 M€ HT, ce qui représente au total, avec les travaux et les frais divers, un peu plus de 5 M€ HT. Le coût du mètre carré aménagé revient alors à 3 692 € HT, ce qui correspond à du résidentiel «haut-de-gamme».

Tout cela est d'autant plus surprenant que les locaux paraissent surdimensionnés, les prix très élevés, et que Nancy ne manque pas de bureaux à vendre, déjà aménagés, qui pourraient être plus adaptés et moins coûteux.

Alors, Monsieur le promoteur, on dit merci à qui ?

1. A noter que la surface de bureaux achetée par la Région représentait plus du double de celle qui était prévue dans le permis de construire (652 m<sup>2</sup>). Cela a nécessité le dépôt d'un permis modificatif, accordé par l'ancien maire de Nancy le lendemain de l'élection municipale, une décision annulée ensuite par le nouveau maire.

3. Délibération n° VI-67 du 25 juin 2018

4. Application Etalab-DVF du cadastre.