



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 25 NOVEMBRE 2015

Délibération N°

038

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

OPERATION FONCIERE

VELAINE EN HAYE – Parc de Haye

F09FD400105

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

Vu le décret N° 73-250 du 7 mars 1973 modifié portant création de l'Etablissement,

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2015-2019,

Vu la décision d'inutilité au service en date du 28 mai 2013,

Considérant la réflexion amorcée depuis 2013 à propos de la Zone d'Activité Economique (ZAE) de Haye, à Velaine-en-Haye, résumée ci-après,

L'Office National des Forêt est gestionnaire depuis 1968 de la Zone d'Activité Economique (ZAE) de Haye, à Velaine-en-Haye (1 600 habitants) en Meurthe-et-Moselle, pour le compte de l'Etat, propriétaire. La ZAE est en effet enclavée dans la forêt domaniale du massif forestier de Haye (11 000 hectares) considéré comme le poumon vert de l'agglomération de Nancy et en cours de classement en forêt de protection. Cette forêt possède des richesses écologiques, culturelles et offre un espace de loisirs qui jouxte la ZAE.

La ZAE, d'une superficie de 125 ha, joue un rôle structurant dans l'aménagement économique du sud-ouest de la Meurthe-et-Moselle. Avec 60 entreprises et 1 500 emplois, elle constitue en effet un pôle économique majeur entre Nancy et Toul.

Les entreprises de la ZAE présentent des profils variés en termes d'activités (industrie, bâtiment, transport, commerce de gros, ...) et de taille (de 1 à 50 salariés). Cependant une majorité des entreprises ont une activité qui nécessite de stocker du matériel ou qui, plus généralement, nécessite de l'espace. Ce sont des entreprises qui sont particulièrement sensibles au prix du foncier ou de l'immobilier.

La ZAE est attractive avec une localisation de la zone à proximité immédiate de l'autoroute A31 et une disponibilité théorique importante en foncier (de l'ordre de 40 ha).

L'Etat a envisagé fin 2012 la cession du parc d'activités et engagé en 2013 des discussions par l'intermédiaire du préfet de Meurthe-et-Moselle avec la Communauté de Communes de Hazelle-en-Haye (CC2H), collectivité compétente en matière économique, créée en décembre 2012 et composée de 9 communes et de 7 713 habitants.

Dans la perspective de la notification par l'Etat de son intention de vendre la Zone d'Activités Economique et au regard de l'investissement important sur le plan du foncier (de l'ordre de 18 M€), la CC2H, avec l'accord du préfet et de la direction départementale des finances publiques, a décidé de confier, en septembre 2013, à l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) la réalisation d'une étude d'expertise de la reprise du parc d'activités, sans qu'il soit question, alors, pour l'EPFL d'acquérir le bien et d'en assurer un quelconque portage.

A cette fin, une convention a été signée avec l'EPFL en octobre 2013 et une étude, a été engagée en juin 2014 afin de disposer d'une évaluation précise des conditions juridiques et économiques de l'acquisition et l'administration du parc d'activités par une collectivité. Le rapport final de l'étude a été remis en décembre 2014.

Le 24 novembre 2014, l'Etat, par l'intermédiaire de France Domaine, a notifié à la Communauté de Communes de Hazelle en Haye son intention d'aliéner la Zone d'Activités Economique représentant une contenance globale de 116ha63a84ca pour un montant de 17,7 M€.

Avec l'accord du préfet de Meurthe-et-Moselle, de nouvelles discussions ont été engagées début 2015 entre la CC2H, avec l'appui de l'EPFL, et France Domaine. La CC2H a transmis le 19 mars 2015 une contre-proposition au directeur départemental des finances publiques qui n'a pas été retenue.

Après l'adoption en 2016 du schéma départemental de coopération intercommunale, la zone d'activité économique relèvera de la compétence territoriale d'un établissement public de coopération intercommunale au périmètre élargi, capable de piloter le développement de la zone.

Dans cette perspective et à la demande du préfet de Meurthe-et-Moselle, l'EPFL envisage d'assurer l'acquisition et le portage temporaire de la zone le temps de la réorganisation territoriale.

Considérant l'avis rendu par le bureau le 25 novembre 2015,

Sur proposition du Président,

- donne mandat au Directeur général pour acquérir au plus tard le 31 décembre 2017 les biens,

- figurant dans le périmètre opérationnel et dans l'état parcellaire indicatif ci-annexés. Ces biens se situent sur le territoire communal de Velaine en Haye et représentent une superficie d'environ 125 ha,
- dans la limite d'un montant de 16 200 000 € avec les voiries et réseaux divers ou de 19 700 000 € sans les voiries et réseaux divers, net de taxes, auxquels s'ajouteront les frais d'acquisition,

- demande que l'Etat s'engage :

- à communiquer à l'EPFL tous les éléments permettant d'arrêter le montant définitif de l'acquisition après vérification de la capacité à céder aux conditions de l'évaluation domaniale une partie significative de la zone aux locataires en place,
- à tenir compte, pour fixer le montant définitif de l'acquisition, des risques opérationnels impactant le coût global de l'opération : réécriture des baux, impayés, taux de vacance des locataires, travaux sur les bâtiments et les voiries susceptibles d'être engagés par l'EPFL lorsqu'il deviendra propriétaire,
- à désigner un représentant au comité de gestion de la ZAE qui sera mis en place et qui sera chargé de valider les décisions concernant la gestion de la ZAE durant la période de portage par l'EPFL. Ce comité de gestion associera également toutes les collectivités intéressées,
- à faire état régulièrement de l'examen des conditions de reprise de la ZAE dans la perspective de sa cession à une collectivité compétente avant le 31 décembre 2018, ce qui correspond à une durée de portage habituelle pratiquée par l'établissement

- charge le Directeur Général de mener à bonne fin ces acquisitions et de signer les actes correspondants au nom de l'EPFL.

- demande que le Directeur Général rende régulièrement compte de l'avancement de l'opération sur le plan technique et financier

Le Président du Conseil d'Administration,

REGION DE LORRAINE
SECRETARIAT GENERAL POUR LES
AFFAIRES REGIONALES

Vu et Approuvé

1 DEC. 2015

METZ, le
Le Préfet de la Région Lorraine

Julien FREYBURGER

LE PRÉFET DE LA RÉGION LORRAINE

Nacer MEDDAH

