Etablissement Public
Foncier de Lorraine

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2015

180ème REUNION

L'an deux mille quinze, le 25 novembre à 14 H 00, le bureau de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine s'est réuni à Pont-à-Mousson, dans les locaux de l'Etablissement.

Membres présents

M. BABRE	Secrétaire Général aux Affaires Régionales,
MM. CORZANI et HARMAND	Représentants du conseil départemental 54
M. PERRIN	Représentant du conseil départemental 55
Mme ZIROVNIK et M. FREYBURGER	Représentants du conseil départemental 57
M. LECLERC	Représentant du conseil départemental 88

Membres excusés

M. LIOUVILLE	Représentant du Conseil Régional de Lorraine
M. WERNER	Représentant du Grand Nancy

Autres participants à la réunion

M. MAHE	Préfet de Meurthe-et-Moselle
M. PILLET	Contrôleur général économique et financier
Mme WALTNER	Secrétariat Général aux Affaires Régionales,
M. GENDRE	Agent comptable de l'EPFL
M. TOUBOL	Directeur Général de l'EPFL
MM. COMBE et PROTH	EPFL

Rue Robert Blum • BP 245 • 54701 Pont-à-Mousson Cedex - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Fax : 03 83 80 40 21 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr
SIRET : 30136584700013 • APE : 4299Z • TVA Intracommunautaire : FR32301365847

M. FREYBURGER ouvre la séance. Il souhaite la bienvenue aux administrateurs présents.

Préalablement à la présentation de l'unique point à l'ordre du jour, M. FREYBURGER présente les excuses de M. le Préfet de Région représenté par Mme WALTNER, de MM. les Préfets de la Meuse et des Vosges ainsi que M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Moselle. M. FREYBURGER salue M. le Préfet de Meurthe-et-Moselle et M. le Secrétaire Général aux Affaires Régionales.

M. FREYBURGER ajoute que, s'agissant des administrateurs représentant les collectivités, MM. LIOUVILLE et WERNER sont excusés. Il présente ses excuses aux personnes qu'il aurait pu oublier.

Le quorum est atteint.

M. FREYBURGER propose de passer à l'examen de l'ordre du jour. Il précise que le sujet qui sera abordé concerne le parc d'activités de Velaine-en-Haye et qu'il sera également présenté au conseil d'administration qui se réunira juste après cette réunion du bureau. M. FREYBURGER indique qu'il s'agit de déterminer la position de l'établissement dans une opération qui pourrait comporter quelques risques. Il passe la parole à M. TOUBOL.

M. TOUBOL présente ce que pourraient être les conditions d'acquisition et de portage du parc d'activités de Haye situé sur la commune de Velaine-en-Haye, au cœur du massif forestier de Haye. Il s'agit d'un ensemble d'environ 125 hectares. Cette zone accueille aujourd'hui une soixantaine d'entreprises sous forme d'environ 80 baux commerciaux et conventions d'occupation et près de 1500 emplois. Les entreprises sont de profils variés mais ont pour point commun un besoin d'espace de stockage.

M. TOUBOL explique que l'Etat a envisagé la cession de ce site en 2012. Des négociations ont été engagées en 2013 avec les collectivités locales (la communauté de communes d'Hazelle-en-Haye en particulier) pour une cession de la totalité de cette zone d'activités. Néanmoins, face à la complexité du sujet, la CCHH a demandé à l'EPFL de l'accompagner dans une réflexion sur la prise en charge de ce vaste espace. Une étude a été menée. Elle a porté sur des réflexions :

- techniques (état des biens à acquérir),
- juridiques (pour déterminer la meilleure organisation quant au portage de la zone),
- financières,
- et économiques (montage qui permettrait de porter et développer la zone dans la durée).

M. TOUBOL indique que l'étude a été confiée au cabinet IDACT du nord de la France. Sur ce fondement, des réponses ont été adressées à l'Etat en réponse à sa notification d'intention d'aliéner la zone. M. TOUBOL ajoute que cette réflexion a permis de mettre en lumière l'état dégradé de la zone sur le plan des voiries, des bâtiments, des réseaux d'eau et d'électricité. Il note en revanche que l'étude a révélé de réelles potentialités de développement avec encore plus de 40 hectares effectivement aménageables (en tenant compte des règles d'urbanisme actuelles). Il précise que la zone se situe à proximité de Nancy et que cela participe à son attractivité.

M. TOUBOL explique que l'Etat, en la personne de M. le Préfet de Meurthe-et-Moselle, a demandé à l'EPFL d'assurer l'acquisition et le portage de cette zone, dans l'attente de sa prise en charge par l'intercommunalité qui naîtra d'une fusion entre la communauté de communes du Toulois et la communauté de communes d'Hazelle-en-Haye (au plus tard le 1er janvier 2017). Cette acquisition doit permettre la poursuite du développement de la zone. M. TOUBOL précise qu'il

s'agit pour l'établissement de se mettre en situation d'acquérir cette zone (au plus tard le 31 décembre 2017) et de la porter pendant un laps de temps relativement réduit (trois ans). Il ajoute qu'il s'agira également d'établir une clarification de la situation foncière puisque la zone d'activités a été gérée depuis 1968 par l'ONF dont ce n'est objectivement pas le métier. Il s'agirait d'une acquisition pour le compte propre de l'établissement.

M. TOUBOL indique ensuite que, depuis un peu plus d'un an, par le biais des études menées et évoquées précédemment, la connaissance sur le site a évolué. Elle a permis d'établir une évaluation domaniale et de fixer ainsi une valeur du bien. L'EPFL est aujourd'hui encore en discussion avec l'Etat pour déterminer ce que pourrait être la valeur définitive de cession. Aujourd'hui, l'estimation domaniale est de 16,2 M€, dans l'hypothèse où l'EPFL acquerrait les voiries et réseaux divers de la zone. La question qui se pose est de savoir si ces voiries relèvent du domaine public ou du domaine privé. La remise en état de ces voiries de desserte est arrêtée dans l'évaluation domaniale à 3,5 M€.

Dans ce dispositif, M. TOUBOL propose que l'établissement puisse accompagner effectivement ce projet dans la limite des 16,2 M€ (sous réserve des 3,5 M€ pour les voiries). La discussion avec l'Etat pourrait ainsi reprendre en essayant de rapprocher l'évaluation domaniale avec celle faite par l'EPFL. L'écart entre ces deux évaluations est dû aux modalités de prise en compte des premières cessions qui pourraient intervenir. Aujourd'hui, de nombreux locataires sont intéressés pour acquérir. M. TOUBOL ajoute que l'EPFL a également identifié un certain nombre de risques qui sont liés à la gestion de la zone. Les baux devront être réécrits et les questions d'assurances, de vacance éventuelle des bâtiments notamment à la suite de la loi Pinel et la question des voiries devront être prises en compte. M. TOUBOL souhaiterait que l'établissement demande à l'Etat de s'engager à prendre en considération ces questions.

M. TOUBOL insiste sur le fait qu'il importe que la future collectivité soit associée, le plus vite possible, à la gestion de la zone. Il précise qu'il serait souhaitable que l'Etat soit à l'initiative de la mise en place d'un comité de gestion où seraient associées les collectivités, l'Etat et l'établissement pour prendre ensemble les bonnes décisions de gestion dans la période transitoire. Ce comité de gestion faciliterait la reprise de la zone par la collectivité le moment venu.

Suite à la présentation de ces premiers éléments, M. TOUBOL se met à la disposition du bureau pour toutes précisions techniques.

M. FREYBURGER pense que dans l'hypothèse où l'EPFL s'engagerait, il serait très important que les différentes parties se retrouvent au sein d'un comité pour participer à la préparation du devenir de cette zone d'activités. Il demande si des interventions sont souhaitées sur ce sujet.

M. LECLERC, qui n'est pas contre le projet, s'interroge sur l'empressement de l'Etat à vouloir céder, juste avant la réorganisation territoriale, un bien valant entre 16 et 17 M€, lui rapportant aujourd'hui des loyers. Il comprend que l'Etat souhaite faire rentrer de l'argent et céder cette zone quelque peu embarrassante. Il demande s'il y a d'autres raisons qui expliquent l'empressement de l'Etat à vouloir céder à tout prix ce bien avant le 31 décembre 2017. Il trouve que cette date est très proche et note qu'il y aura peu de temps pour la discussion sur les modalités de cession et pour l'élaboration des actes. Il souligne qu'après cette date, l'EPFL prendra contact avec la future entité intercommunale et que le portage sera très court. Les choses

seront donc compliquées. Sur un portage plus long et avec un vrai projet de la collectivité, il estime que cela relèverait plus des interventions habituelles de l'établissement.

M. PILLET précise que l'acquisition doit se faire au plus tard le 31décembre 2017 mais que le portage peut durer jusqu'à trois ans, c'est-à-dire jusqu'en 2020.

M. MAHE souligne que la question de M. LECLERC est tout à fait pertinente. Il indique que c'est la question qu'il s'est lui-même posé lorsqu'il a pris connaissance du dossier il y a quelques semaines. Pour autant, il s'agit d'une question ancienne. Comme l'a souligné le Directeur Général, il rappelle qu'il n'est pas dans la mission de l'ONF de gérer ce type de zone d'activités économiques. Il en veut pour preuve que c'est plus une opération de développement économique qu'une action foncière. Il ajoute que les interpellations des chefs d'entreprise depuis de très nombreuses années à propos de la pérennisation de leurs entreprises sur ce site sont multiples. Après avoir joué un rôle en qualité de conseil auprès de la communauté de communes d'Hazelle-en-Haye, il estime que l'établissement devrait pouvoir poursuivre son intervention.

A un moment où la coopération intercommunale est en train de rassembler deux communautés de communes, M. MAHE explique qu'il s'agit de porter un projet territorial de développement économique. Les deux présidents ont donné leur accord pour une fusion des deux structures intercommunales au 1er janvier 2017. Un projet de territoire autour notamment de la zone d'activités de Velaine-en-Haye constitue un élément important de convergence des collectivités. M. MAHE précise que l'enjeu est de répondre immédiatement à des entreprises qui pèsent pour environ 1 500 emplois. Il insiste sur l'idée de consolider l'emploi sur ce territoire qui n'appartient pas au Grand Nancy.

Pour répondre au questionnement de M. LECLERC, M. MAHE souligne également que le travail très important qui a été mené par l'EPFL au titre de conseil d'une part, et dans un cadre plus classique depuis quelques semaines d'autre part, permet aujourd'hui d'aboutir à une discussion avec l'Etat sur l'essentiel. Il note qu'il subsiste un certain nombre de sujets à traiter mais qu'il faut selon lui engager un processus et donner un signe immédiat aux élus et aux entreprises. Il lui apparaît important également de donner un signe à l'Etat pour lequel il n'est pas neutre de recevoir, le produit d'une cession dont le prix reste à déterminer de manière précise. Il insiste sur l'idée que le calendrier mis en place est un signe qui est donné aux entreprises pour la pérennisation du site et l'activation du passage d'une zone d'activités à un parc d'activités. Eu égard aux atouts et aux difficultés de cette zone, M. MAHE souligne qu'une stratégie politique devra être définie le plus rapidement possible par les élus. Seule une collectivité peut définir cette stratégie pour le développement de ce type de zone. Selon M. MAHE, beaucoup de temps a déjà été perdu.

M. CORZANI déclare comprendre parfaitement que les élus et les acteurs de proximité se saisissent du dossier face au dépérissement constaté et à la carence évoquée par M. le Préfet de Meurthe-et-Moselle en termes de stratégie de développement. Ceci dit, M. CORZANI souhaite réagir sur trois points. D'abord, il se montre agréablement surpris par la surface financière du futur EPCI qui sera en mesure de racheter cette zone entre 16 et 19 M€. Il sait ce que peut être la gestion d'une collectivité territoriale et il imagine que ce ne sera pas son seul projet. L'autre questionnement porte sur les 3,5 M€. M. CORZANI comprend que la phase actuelle est une phase de négociation. Il ne voit pas comment on peut disposer de cette zone sans la maîtrise des voiries. Il se demande si en termes de réfection, les 3,5 M€ couvrent le coût prévisionnel de remise en

état. Enfin, il aurait souhaité connaître le différentiel entre les ventes potentiellement envisageables (évoquées dans le propos de M. TOUBOL) et la charge résiduelle pour l'EPCI.

M. FREYBURGER informe, qu'à l'issue de cet échange, un avis sera rendu. Le sujet sera ensuite présenté au conseil d'administration.

Pour répondre aux questions posées par M. CORZANI, M. TOUBOL précise que les 3,5 M€ correspondent à l'évaluation réalisée aujourd'hui sur une remise à niveau des voiries de la zone. Par rapport à l'estimation initiale de 19,7 M€, France Domaine a soustrait ces coûts qui seraient à la charge de l'acquéreur. M. TOUBOL souligne l'intérêt que ces travaux soient à la charge de celui qui aura la responsabilité des voiries. Ceci explique le différentiel.

En ce qui concerne les perspectives de cession qui permettront de construire le modèle de sortie complet, M. TOUBOL précise que l'EPFL y travaille actuellement. L'établissement dispose des évaluations domaniales aujourd'hui sur les différents biens et commence à tester les acquéreurs potentiels. Il insiste sur le fait, comme le faisait M. le Préfet, qu'un certain nombre d'entreprises sur la zone ont besoin d'être rassurées sur la pérennité de la zone. Il ajoute que cette assurance passe par leur capacité à acquérir et que l'EPFL en vérifie actuellement les conditions financières. C'est la raison pour laquelle, M. TOUBOL propose que l'Etat puisse entendre l'établissement dans la fixation définitive du prix de cession, autrement dit de rapprocher la réalité de ce prix à celle de l'évaluation. Il espère un ajustement.

M. HARMAND souhaite intervenir sur l'évaluation évoquée par M. TOUBOL à l'instant. Il demande à quel moment l'établissement disposera d'une évaluation des bâtiments.

M. TOUBOL répond que l'EPFL dispose d'ores et déjà d'éléments notamment sur les baux. Il précise que les discussions avec France Domaine pour trouver un accord sont en cours et que l'écart est encore un peu significatif.

M. LECLERC déclare que les services des Domaines évaluent avec une marge de plus ou moins 10% et que sur une opération à 16-17 M€, la marge est importante. Il souligne que l'EPFL a la capacité d'absorber cette somme mais qu'une collectivité de la taille de celle qui va reprendre les biens, ne peut pas se permettre de perdre de l'argent à la revente des bâtiments. Il insiste aussi sur la confirmation nécessaire de l'évaluation relative aux voiries. Sans connaître le linéaire de voiries présent sur la zone, il semble à M. LECLERC que 3,5 M€ sont un peu justes pour remettre à niveau des voiries en mauvais état sur un parc de 125 hectares. Il déclare que tous les élus locaux ont en tête ce que coûtent une réhabilitation de voiries et une remise à niveau des réseaux (y compris l'éclairage public) et que tout doit être pris en compte. Avec 1,5 M€ pour l'éclairage public et s'appuyant sur le fait que la reprise des réseaux n'a probablement jamais été effectuée depuis leur création, M. LECLERC pense que la remise en état ne serait pas de 3,5 M€ mais plutôt du double.

Sur le principe, M. LECLERC redit son accord sur le projet mais il souhaite qu'une juste évaluation soit faite des coûts pour l'établissement mais aussi pour la collectivité qui va reprendre la zone. Il insiste sur le fait que 17 M€ représentent une très forte somme pour une collectivité même avec plus de 30 000 habitants, sous prétexte d'empressement. Il ne veut faire prendre de risque ni à l'établissement, ni à la collectivité. Il note que la somme en jeu est supérieure au budget d'investissement et de fonctionnement de sa collectivité qui fait 25 000 habitants.

M. MAHE répond à M. LECLERC qu'il n'y a pas d'empressement. Il souligne que s'il y avait eu empressement, l'opération aurait été réalisée il y a longtemps. Il insiste sur l'existence d'une réflexion concertée et sur le fait que les représentants de l'Etat, de l'EPFL et des élus ont pensé que c'était le bon moment pour agir. En ce qui concerne la prise de risques pour la collectivité, M. MAHE explique que ce genre de dossier présente potentiellement une recette qui peut permettre d'amortir un certain nombre de choses. Par ailleurs, sur ces sujets, il souligne qu'il n'appartient pas à la collectivité de tout prendre en charge a fortiori lorsqu'elle ne dispose pas de moyens d'ingénierie pour le faire. Par conséquent, il lui semble décisif que la collectivité pilote la stratégie pour le projet territorial et qu'elle fixe un certain nombre de règles et de principes dont la mise en œuvre pourrait incomber à d'autres acteurs sous forme de délégation de gestion. Il précise que les professionnels du secteur sont connus et que des montages existent (dans ce département ou ailleurs). Il n'est pas question pour lui de se délester de cet objet pour faire prendre de multiples risques inconsidérés à une collectivité en cours de constitution. M. MAHE indique que ce n'est pas le rôle de l'Etat.

M. MAHE insiste sur le fait qu'il s'agit d'une opération singulière. Il s'engage à accompagner, dès que l'opération sera mise en œuvre, la constitution d'un comité de gestion du site avec les collectivités territoriales ou leurs représentants. Il pense qu'il s'agit là d'une lacune à combler le plus rapidement possible et que les élus doivent être complètement intéressés à la gestion d'un tel site. Il semble également important pour M. MAHE de réfléchir ou de poursuivre la réflexion avec les élus non seulement issus des deux communautés de communes, mais aussi avec le conseil départemental et le Grand Nancy. En effet, il souligne que le sujet dépasse largement, du point de vue de son impact, le seul territoire de la future communauté de communes. Il précise que s'agissant d'un élément d'attractivité du territoire, il faut se donner les moyens de le pérenniser tout en se prémunissant d'un certain nombre de risques qui ont été soulevés.

M. MAHE souligne que le pire serait que l'Etat ait cédé un bien à un prix trop élevé. Il en appelle au représentant de la DGFIP qui pourra témoigner de la clarté de la procédure sur le sujet. Il insiste sur la responsabilité qui est prise ici d'engager une opération où le juste prix sera déterminé.

M. MAHE souligne, pour conclure, qu'il s'agit d'une opération dans laquelle l'Etat accompagne un projet territorial auprès des élus dans une recomposition territoriale que le législateur a souhaité (cf. loi d'août 2015 sur l'intercommunalité). Il déclare que le moment est donc propice pour mener cette opération, qu'il s'agit d'une opportunité territoriale et qu'à partir du moment où une stratégie est définie, il apparaît possible pour ce territoire de peser économiquement.

M. RICHTER souhaite rassurer les élus ici présents. Il précise que le revenu annuel global de la zone est de 2 160 471 € et que le retour d'investissement est inférieur à huit ans. Il souligne que ce sont des éléments tout à fait intéressants voire rassurants.

M. FREYBURGER admet que cela permet de relativiser un certain nombre de choses. Il remercie pour cet échange et suggère de rendre un avis favorable et de soumettre le projet de délibération au vote du conseil d'administration. Il espère que cette conclusion soit satisfaisante pour chacune des personnes présentes. Sa proposition ne fait l'objet d'aucune objection.

La séance est levée à 14h50.

Le Directeur Général de l'EPFL,	Le Président du conseil d'administration,
Alain TOUBOL	Julien FREYBURGER