PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EN DATE DU 27 MARS 2013

92ème REUNION

L'an deux mille treize, le 27 mars à 14 H 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine s'est réuni à Pont-à-Mousson, dans les locaux du centre culturel de l'Abbaye des Prémontrés.

Membres présents

M. BOLMONT	Président
M. STAUB	Premier Vice-président
MM. CORZANI, JANNOT, LALANDRE, LECLERC, LIOUVILLE	Vice-présidents
Mmes GRIESBECK, MARCHAL, VAISSE	Membres
MM. BEGUIN, BENOIT, BERGÉ, BITTE, CASONI, CAUSERO, GOURLOT, HUMBERT, JACQUIN, KLAMMERS, PERRIN André, PERRIN Stéphane, PISSENEM, ROYER, SCHULER, SERRIER, VINCHELIN	

Membres excusés

MM. ARIES et PAQUET	Vice-président
Mmes BOURSIER et DEAU	Membres
MM. ABATE, ARKER, CUNAT, FOURNEL, FRIANG, GREMILLET, NAHANT, PELLETIER, RENOUARD, ROUSSEL, SUCK, TARANTOLA, TRITZ, VILADECAS	

Autres participants à la réunion

Mme CASTLENOT	Secrétaire Générale pour les Affaires Régionales
MM. LECOMTE et LANGE	Région Lorraine
M. MEUNIER	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
M. FABBRI	Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt
M. PILLET	Contrôleur général économique et financier
M. GENDRE	Agent comptable de l'EPFL
M. GAUTHIER	Directeur Général de l'EPFL
M. COURTIN	Directeur Général Adjoint de l'EPFL
M. COMBE	Directeur Administratif et Financier de l'EPFL
M. 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

En ouvrant la séance, M. BOLMONT est très heureux d'accueillir Mme CASTELNOT, Secrétaire Générale pour les Affaires Régionales qui représente Monsieur le Préfet de la Région Lorraine.

Il accueille également MM. LECOMTE et LANGE de la Région Lorraine, M. FABBRI représentant le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, M. MEUNIER représentant la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, M. PILLET Contrôleur général économique et financier et enfin M. GENDRE, Agent comptable de l'EPFL.

Il salue ensuite les administrateurs qui ont pu se libérer pour cette séance.

Il présente ensuite les excuses des Préfets de Meurthe-et-Moselle, des Vosges et de la Meuse, de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Moselle, du Directeur Régional de l'Agriculture et de la Forêt, de la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ainsi que des membres du Conseil d'Administration empêchés de participer à cette réunion.

Il propose alors d'attribuer les pouvoirs donnés par M. ARIES à M. PISSENEM, par M. ARKER à M. SERRIER, par M. CUNAT à M. STAUB, par Mme DEAU à M. ROYER, par M. FOURNEL à M. LALANDRE, par M. FRIANG à M. CASONI, par M. GREMILLET à M. LIOUVILLE, par M. NAHANT à M. JEANNOT, par M. PELLETIER à M. André PERRIN, par M. RENOUARD à M. BEGUIN, par M. ROUSSEL à Mme MARCHAL, par M. TRITZ à M. CORZANI, par M. TARANTOLA à M. LECLERC.
M. JACQUIN a quant à lui donné pouvoir à M. BOLMONT.

Le quorum étant atteint, il est passé à l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour..

Avant de passer à l'examen de l'ordre du jour, M. BOLMONT souhaite informer le Conseil que Mme DEAU siège désormais au titre de la Communauté d'Agglomération d'Epinal.

1 – RATIFICATION DU PROCES-VERBAL DE LA DERNIERE REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le projet de procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 12 décembre 2012 a été transmis à tous les administrateurs. Aucune demande de modification n'étant formulée, il est ratifié à l'unanimité.

2 – ACTION EN JUSTICE DANS LE CADRE DE L'ACQUISITION MULLER TP A BOULAY

S'agissant d'un dossier d'actualité, ce point est ajouté à l'ordre du jour initial. Un dossier a été remis sur table.

M. GAUTHIER présente la situation. L'EPFL a passé une convention-cadre avec la Communauté de Communes du Pays Boulageois et dans ce cadre, elle a sollicité l'acquisition du siège de l'ancienne société de travaux publics MULLER TP à Boulay. Deux avis France Domaine ont été rendus : 1.3M€ pour le bâtiment et 565 000 € pour les terrains. Le notaire de l'établissement a été missionné pour l'acquisition de ce bien. L'agent comptable de l'établissement a suspendu le paiement du premier acte d'acquisition car des éléments troublants apparaissent dans le dossier. Une première vente a été signée le jour de l'acquisition, par le biais d'une société intermédiaire, entre une société luxembourgeoise et une société basée à Nancy, à un prix nettement inférieur (550 000 €) à celui auquel l'EPFL achetait les bâtiments. Par ailleurs, le vendeur s'engageait dans

l'acte avec l'EPFL à réaliser des travaux pour environ 600 000€ après la vente. Ils auraient ainsi été réalisés sans mise en concurrence, ce qui constitue un détournement du code des marchés publics auquel sont soumis l'EPFL et la CC du pays Boulageois.

M. le Préfet de Région, autorité de tutelle de l'EPFL, a été informé. Il a immédiatement saisi le Procureur de la République, au titre de l'article 40 du Code de procédure Pénal.

L'EPFL, après avis de son conseil juridique, a porté plainte contre X auprès du procureur de la République le 8 janvier 2013, afin de préserver les intérêts de l'Etablissement.

La brigade financière régionale a été saisie par le procureur pour qu'elle enquête sur ce dossier. L'enquête est en cours.

L'acte d'acquisition ayant cependant été signé, l'EPFL est responsable du bien. Plusieurs solutions sont possibles :

- Un acte rectificatif permettant de reporter le transfert de propriété,
- Une résolution amiable, par la signature d'un nouvel acte de vente ne tenant pas compte des travaux.

Ces deux solutions ne sont pas cohérentes avec le fait d'avoir déposé plainte car elles pourraient s'apparenter à un cautionnement moral du montage présumé douteux. Il est proposé de les écarter.

Il peut aussi être envisagé :

- de demander, par action judiciaire, l'annulation de l'acte litigieux,
- d'attendre que la procédure en cours aboutisse et que le vendeur se manifeste pour réclamer le paiement du prix,
- de chercher une solution amiable avec la CC du pays Boulageois pour que ce soit elle qui achète le bien directement, de telle façon que l'EPFL sorte du dispositif.

Il est proposé de retenir cette dernière solution et, en cas d'échec, de chercher à obtenir l'annulation par voie judiciaire de l'acte litigieux.

M. LECLERC souhaite savoir si la commune aurait pu préempter le bien. M. GAUTHIER n'est pas en mesure de répondre mais vérifiera ce point.

Même s'il ne s'agit pas d'une compétence du Conseil d'Administration, dans la mesure où cette affaire pourrait avoir un impact sur l'image de l'établissement, il est proposé aux administrateurs d'adopter une délibération actant le rapport du Directeur Général et validant la stratégie proposée pour préserver les intérêts de l'établissement dans le cadre du règlement du litige.

La délibération n°13/001 est adoptée à l'unanimité.

M. BOLMONT indique aux administrateurs qu'un point sera fait à chaque Bureau et CA sur l'avancement de ce dossier.

3 – RAPPORT D'ACTIVITE 2012

M. GAUTHIER présente, à l'appui du diaporama visionné en séance, l'activité de l'année 2012.

Les principaux chiffres qu'il convient de retenir :

- 58 M€ de ressources financières mobilisées,
- En termes de dépenses, 43,6 M€ ont été consacrés aux acquisitions et 13,2 M€ aux politiques de reconversion,
- Plus de 76% des acquisitions de l'année l'ont été au titre de conventions-cadre,
- 7 nouvelles conventions-cadre signées en 2012,
- Contribution à la création de plus de 1200 logements,
- 13,2 M€ de dépenses consacrées aux politiques de reconversion des friches, dont plus de la moitié sur les fonds propres de l'établissement,
- 139 nouvelles conventions opérationnelles conclues,
- 162 marchés publics notifiés.

Enfin, 2012 aura été l'année des travaux d'extension du siège de l'EPFL.

M. BEGUIN souhaite savoir dans quelle mesure les activités de l'établissement ont eu un impact sur la consommation d'espaces naturels et notamment sur la consommation de terres agricoles.

M. GAUTHIER indique que par le biais des critères d'intervention décidés par les administrateurs, certains seuils de densité doivent être respectés pour que l'établissement puisse intervenir. Il ajoute que par l'intermédiaire du pôle conseil, l'établissement est en mesure d'accompagner les élus dans la définition et le montage de leurs projets.

M. COURTIN ajoute que l'établissement n'achète très majoritairement des terrains classés U ou AU (à bâtir) néanmoins sur ces terrains il peut y avoir un usage agricole.

M. LECLERC pense qu'il faut faire une distinction entre les territoires ruraux et les territoires urbains. Il constate que ce sont essentiellement dans des territoires urbains que des conventions-cadre ont été signées. Il pense que les critères de densité sont peut-être inadaptés aux territoires ruraux qui ont tendance à se dépeupler. Il proposera que l'on en tienne compte lors de la préparation du futur PPI.

M. SERRIER indique que dans la Meuse, une attention particulière est donnée à la consommation des terres agricoles, notamment dans le cadre de la préparation des SCOT.

M. CORZANI pense qu'en termes d'environnement il y a des logiques réglementaires qui doivent être globales et appliquées sur tous les territoires. La distinction rural/urbain, ne devrait selon lui pas être un critère.

M. JACQUIN pense qu'au-delà des questions de densité, c'est essentiellement le prix du foncier qui devrait être pris en considération. Il s'interroge sur la manière dont cette question pourra être prise en compte lors de la préparation du futur PPI, eu égard aux futurs dispositifs législatifs en préparation.

M. GAUTHIER indique que la carte présentée ne concerne que les conventions-cadre signées, mais que l'établissement intervient, comme l'ont voulu les administrateurs, sur tous les territoires, dès lors que les projets sont conformes aux critères d'interventions.

Les administrateurs donnent acte au Directeur de ce rapport d'activités.

4 – APPROBATION DU COMPTE FINANCIER 2012

M.BOLMONT donne la parole à M.GENDRE pour présenter les éléments du compte financier que les administrateurs ont reçus dans leur dossier.

En résumé de son intervention, il peut être retenu que la santé financière de l'établissement est très satisfaisante. L'année 2012 a été marquée principalement par :

- la stabilité des charges de l'établissement,
- la diminution sensible des produits de l'établissement,
- la légère diminution des dépenses de reconversion,
- la diminution conséquente des ventes de foncier en fonds propres et prestations,
- la stabilité des ressources fiscales,
- la forte hausse des dotations aux amortissements et provisions, liée aux dépréciations de stocks et au changement de méthode comptable (amortissement par composants),
- le retour à un niveau d'activité courant par un net repli des charges et produits exceptionnels,
- une réduction, certes limitée mais réelle, de son excédent structurel de ses ressources sur ses emplois,
- la trésorerie a diminué, mais dans des proportions plus limitées qu'escomptées.

M. PILLET souhaiterait qu'à l'occasion d'un prochain Conseil d'administration un point soit fait sur l'avancement de la mise en œuvre des recommandations de l'audit comptable et financier de 2011.

Les administrateurs donnent acte à l'Agent comptable de son rapport. La délibération n°13/002 relative à l'approbation du compte financier est adoptée à l'unanimité.

La délibération n°13/003 relative à l'affectation des résultats telle qu'elle figure dans le dossier des administrateurs, est adoptée.

Compte tenu du niveau de trésorerie de l'établissement rappelé par M. GENDRE, M. BOLMONT propose que M. GAUTHIER expose une proposition que souhaiterait faire la Direction dans le cadre de la préparation du futur PPI.

M. GAUTHIER rappelle que la trésorerie de l'établissement baisse malgré une augmentation significative du niveau de TSE. Il faut cependant que la fiscalité soit adaptée aux besoins. Si l'EPFL est adapté pour des portages fonciers courts ou moyens (5 à 10 ans de portage), il ne l'est pas pour des portages longs. Or, les différents ministères ont pour mission de restructurer leur patrimoine. De nombreuses mises sur le marché de biens bâtis vont avoir lieu dans les mois et les années à venir. Il convient de les anticiper. Les moyens d'action de l'établissement sont aujourd'hui inadaptés pour gérer de l'immobilier à long terme. L'ordonnance de septembre 2011 autorise la création de filiales par les EPF. M. GAUTHIER indique qu'une étude est en cours d'un

point de vue juridique pour examiner l'opportunité de créer des filiales. L'idée serait de créer une ou des filiales en partenariat avec des SEM, dans lesquelles l'EPFL serait majoritaire. Pour certains biens en zones urbaines, des recettes de locations de ces biens pourraient être générées. Cela permettrait de prendre en charge des coûts de portage plus longs. Il est important selon lui que l'EPFL soit en mesure de s'adapter à la hauteur des enjeux de la région.

M. BEGUIN pense que cela mérite un débat particulier compte tenu des enjeux juridiques, financiers et de l'articulation avec les collectivités locales. Il propose que cette proposition soit mise à l'ordre du jour d'un prochain Conseil, sur la base d'un document explicatif.

M. LALANDRE approuve cette proposition.

Pour M. JACQUIN il ne faut pas considérer cette proposition que sous l'angle de l'effondrement des prix du marché mais aussi sous l'angle des vocations et des types de biens qui pourraient faire l'objet d'un tel portage, en fonction des marchés locaux.

M. ROYER pense qu'il faut adapter l'établissement aux circonstances et aux enjeux et remercie le Président et la Direction de cette proposition qui mérite un approfondissement.

5 – APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITES DU PARC D'ACTIVITE DE NANCY POMPEY 2012

Le document a été remis aux administrateurs dans leur dossier.

M. GAUTHIER indique que le bilan annuel est positif avec un peu plus de 72 000€ HT.

Pour 2013, la perspective est le transfert de la ZAC à la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, puisque l'établissement n'a plus le droit de faire de l'aménagement.

Les administrateurs donnent acte au Directeur de ce rapport d'activités.

6 – DECISIONS FINANCIERES

6-1 – Décision modificative n°1

Une décision modificative n°1 de l'EPRD 2013 est présentée afin :

- de prendre en compte un effet report sur le budget 2013 de certaines prestations de l'extension du siège de l'établissement qui n'ont pu être réalisées en 2012,
- de pouvoir se doter d'un nouvel outil de gestion comptable et métier.

La délibération n°13/004 est adoptée à l'unanimité.

6-2 – Seuils de compétence du Directeur Général

Un décret paru en novembre 2012 prévoit que le Conseil d'Administration vote les seuils de compétence accordés au Directeur Général. Il s'agit de se mettre en conformité avec ce décret.

Les seuils suivants sont proposés aux administrateurs comme limite de compétence pour le Directeur en termes de dépenses :

- 150 000 € HT par acquisition immobilière destinée à être immobilisée en classe 2,
- 15 000 000 € HT par acquisition immobilière immobilisée en classe 3 (acte notarié, acte administratif...) entrant dans le cadre des missions de portage foncier de l'établissement,
- 5 000 000 € HT par marché public,
- 150 000 € HT par contrat, pour tous les autres contrats.

La délibération n°13/005 est adoptée à l'unanimité.

En termes de recettes, il est proposé que le Conseil d'Administration délègue au Directeur Général le droit de percevoir les recettes découlant :

- de l'aliénation de biens immobiliers dans la limite de 150 000 € HT par bien, étant précisé qu'il s'agit de biens immobilisés en classe 2,
- des baux et locations d'immeubles dans la limite de 150 000 € HT par an et par locataire,
- de la vente d'objets mobiliers dans la limite de 20 000 € HT par bien.

La délibération n°13/006 est adoptée à l'unanimité.

Enfin, en matière de remise gracieuse, il est proposé que le Conseil accorde une délégation au Directeur Général pour lui permettre d'octroyer :

- une remise gracieuse en cas de gêne d'un débiteur dans la limite de 50 000 € HT par opération,
- une remise gracieuse des intérêts moratoires dans la limite de 10 000 € HT par opération.

La délibération n°13/007 est adoptée à l'unanimité.

6-3 – Actualisation des prix de cession

M. GAUTHIER rappelle que le Conseil d'administration a approuvé en décembre 2011 le guide méthodologique relatif au prix de cession de l'établissement. En matière d'actualisation des prix de cession, la règle existante pose des difficultés pratiques. En effet, les contraintes de délais liées aux cessions de fin d'année peuvent aboutir à imposer l'application d'une année d'actualisation supplémentaire si l'acte est signé l'année civile suivante.

C'est pourquoi, il est proposé :

- d'une part de prendre en charge les moins-values constatées dans le cadre de cessions réalisées ou à intervenir de façon imminente. Ceci représente 11 cessions pour un montant total de 1 925 977,54 € et une moins-value globale de 24 832,92 €, soit 0,13% du total des cessions, conformément au tableau présenté en séance,

- d'autre part, de revoir la règle applicable pour les cessions à intervenir en décidant que les prix de cession sont valables un an à compter de leur communication aux collectivités et autres acquéreurs concernés. Au-delà de ce délai, le prix fera l'objet d'une année d'actualisation supplémentaire suivant les conditions exposées dans le guide du prix de cession.

Les délibérations n°s13/008 et 13/009 sont adoptées à l'unanimité.

7 - TRANSACTION CHAMBLEY - ICL

Le dossier est remis sur table.

L'établissement avait été missionné par le Conseil Régional pour procéder au désamiantage et à la démolition de certains bâtiments de la base de Chambley. La société ICL avait oublié de répertorier des joints amiantés lors de ses diagnostics. L'EPFL a attaqué la société de manière conjointe avec le Conseil Régional. L'expert, mandaté par le Président du TGI de Briey, évalue le préjudice à 410 166,66 €, réparti à hauteur de 86,48% pour l'EPFL et 13,52% pour la Région.

Une transaction avec ICL est proposée à hauteur de 270 000 €.

Il est proposé d'accepter cette transaction et de répartir les montants au prorata du préjudice estimé, à savoir 233 496 € pour l'EPFL et pour la Région 36 504 €.

La délibération n°13/010 est adoptée à l'unanimité.

8 - AVENANT A LA CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES EPFL/EPA

Il s'agit de modifier la clef de prise en charge de ce groupement de commande, (actuellement 50%/50%), pour la ramener au taux réel d'utilisation du groupement de commande par chacun des deux établissements.

La délibération n°13/011 est adoptée à l'unanimité.

9 -VERSEMENT DU SOLDE DE LA PARTICIPATION DE L'ETABLISSEMENT AU GIE ADEFRANCE

Il convient d'acter du versement du solde définitif (6000€) de la participation de l'EPFL à ce GIE en cours de liquidation. L'établissement a une obligation indéfinie et solidaire de comblement du passif de liquidation.

La délibération n°13/012 est adoptée à l'unanimité.

10 - APPROBATION DE CONVENTIONS-CADRE

Deux conventions-cadre sont proposées avec :

- l'OPH de Montigny-lès-Metz,
- la Communauté de Communes de la Vôge vers les Rives de la Moselle. Elle prévoit une étude de stratégie foncière estimée à 40 000 €.

Les délibérations n°s 13/013 et 13/014 sont adoptées à l'unanimité.

11- MISE A JOUR DE L'ACCORD D'INTERESSEMENT

Il s'agit d'intégrer au texte de l'accord les références aux articles du Code du Travail. Il ne s'agit que de précisions rédactionnelles.

12- PREPARATION DU NOUVEAU PPI

M. GAUTHIER indique que deux réunions de travail avec les administrateurs sont prévues le 4 avril et le 4 juin 2013. Lors de la première réunion, il propose de travailler sur des éléments de diagnostics et de recueillir les propositions des administrateurs. Lors de la seconde réunion, un travail sur la base d'un document préparé par la Direction au regard des propositions des administrateurs et des éléments de diagnostic, pourrait être réalisé.
Il rappelle à Mme CASTELNOT que l'établissement a besoin de disposer des orientations stratégiques de l'Etat pour pouvoir travailler sur des propositions cohérentes.

13- POINTS D'INFORMATION

13-1 - 40 ans de l'établissement

Les 40 ans de l'établissement et l'inauguration du nouveau siège sont prévus pour le 11 octobre. Les invitations seront envoyées courant septembre.

NB: en définitive, la date retenue est fixée au 29 novembre 2013 en raison d'un aléa de chantier lié à une découverte d'amiante non répertoriée dans les bâtiments à démolir.

13-2 - Uckange - les Tilleuls

M. GAUTHIER indique que pour 90 % des dossiers (111/124), la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch est propriétaire. Les derniers dossiers sont les plus durs et les plus longs à faire aboutir.

13-3 - Extension du siège de l'établissement

Le déménagement commence à la fin du mois d'avril. Les travaux entrent dans leur dernière ligne droite.

14- POINTS DIVERS

M. CAUSERO souhaiterait avoir des informations sur l'avancement du dossier de Terra Lorraine et notamment sur l'intervention et l'implication de l'EPFL, de l'Etat et de la Région.

Mme CASTELNOT indique que pour l'Etat il s'agit d'une opération purement privée. Les services de l'Etat pourront être mobilisés pour obtenir les autorisations nécessaires dans les délais les plus brefs possible.

M. LECOMTE partage la vision de Mme CASTELNOT quant au caractère privé de cette opération.

M. GAUTHIER indique que l'EPFL a été sollicité à deux titres, d'une part en qualité de participant à la Commission de l'aménagement du territoire, et d'autre part, dans le cadre d'une double sollicitation du Préfet de Région et du Président du Conseil Général de la Moselle pour mener un recensement des friches à l'échelle du département. Il convient d'étudier lesquelles pourraient être réutilisées pour une vocation industrielle mais aussi pour de la renaturation ou des cultures industrielles.

M. CAUSERO pense que cette opération ne peut réussir qu'avec l'accord et le soutien de tous les décideurs de Lorraine, y compris l'Etat et la Région.

15 – QUESTIONS DIVERSES

L'ordre du jour étant épuisé, M. BOLMONT demande aux administrateurs s'ils souhaitent débattre d'autres points. Aucune question n'est soulevée.

Le Président remercie Monsieur le Préfet de Région et l'ensemble des participants d'avoir bien voulu assister à cette réunion.

La séance est levée à 16h45.

Le Directeur Général de l'EPFL,

Pascal GAUTHIER
P/délégation,
Jean-Christophe COURTIN
Directeur Général Adjoint

Le Président du Conseil d'Administration,

Jean-Paul BOLMONT