Etablissement Public
Foncier de Lorraine

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EN DATE DU 16 SEPTEMBRE 2015

100ème REUNION

L'an deux mille quinze, le 16 septembre à 14 H 30, le conseil d'administration 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 pour les Affaires Régionales,
Mme WALTNER (suppléante de M. BABRE)	Secrétariat Général pour les Affaires Régionales,
M. ANTOINE (suppléant de M. MEUNIER)	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
M. RICHTER (suppléant de M. PERREAULT)	Direction Régionale des Finances Publiques
Mme VAISSE et MM. BEGUIN, JACQUE, LALANDRE et LIOUVILLE	Représentants du Conseil Régional de Lorraine
Mme LALANCE et MM. CORZANI, HARMAND et PIZELLE	Représentants du conseil départemental de Meurthe-et-Moselle
MM. JANNOT et PERRIN	Représentants du conseil départemental de la Meuse
Mmes BERVILLER et ZIROVNIK et MM. GROS, SCHUH et FREYBURGER	Représentants du conseil départemental de la Moselle
Mme BABOUHOT et MM. LECLERC et MATHIEU	Représentants du conseil départemental des Vosges
Mme DEAU	Communauté d'Agglomération d'Epinal
M. WERNER	Grand Nancy
M. BERGE	Metz Métropole
M. DELVERT	Bar-le-Duc Sud Meuse
MM. EYMARD et GODFROY	Représentants les autres EPCI à fiscalité propre
M. MENONVILLE	SAFER Lorraine

Membres excusés ou absents (outre les titulaires représentés par leurs suppléants)

Mme GAY	Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
M. TRITZ	Représentant du Conseil Régional de Lorraine
Mmes BEAUSERT-LEICK et BOURSIER	Représentantes du conseil départemental de Meurthe-et-Moselle
M. REICHHELD	Représentant du conseil départemental de la Moselle
M. SALVI	Représentant du Conseil Economique Social et Environnemental de Lorraine

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. PELLETIER	Représentant de la Chambre Régionale d'Agriculture
M. BENOIT	Représentant de la Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat
M.ARKER	Représentant de la Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie

Autres participants à la réunion

M. GENDRE	Agent comptable de l'EPFL
M. TOUBOL	Directeur Général de l'EPFL
MM. COMBE et PROTH	EPFL

M. FREYBURGER ouvre la séance. Il souhaite la bienvenue aux administrateurs présents et souligne qu'il s'agit de la centième réunion du conseil d'administration de l'EPFL.

M. FREYBURGER informe le conseil d'administration que depuis son installation en juin dernier de nouvelles désignations sont officiellement intervenues :

- le sixième représentant titulaire du conseil régional de Lorraine est M. Edouard JACQUE et sa suppléante, Mme Carmen DILIGENT,
- les suppléants pour le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle sont :
  M. Alain CASONI (suppléant de M. André CORZANI)
  Mme Sylvie BALON (suppléante de M. Alde HARMAND)
  Mme Véronique BILLOT (suppléante de Mme Valérie BEAUSERT-LEICK)
  Mme Audrey NORMAND (suppléante de Mme Catherine BOURSIER)
  M. Eric PENSALFINI (suppléant de Mme Corinne LALANCE)
  Mme Corinne MARCHAL-TARNUS (suppléante de M. Stéphane PIZELLE).
- M. Franck MENONVILLE a été désigné pour représenter la SAFER Lorraine et M. Alain SALVI pour représenter le Conseil Economique, Social et Environnemental de Lorraine.

Ces nouvelles désignations feront prochainement l'objet d'un arrêté préfectoral constatant la composition complète du conseil d'administration.

M. FREYBURGER transmet les excuses de M. PILLET, contrôleur général, de M. TRITZ représentant la Région Lorraine, de M. REICHHELD, représentant le conseil départemental de la Moselle et de Mme GAY , directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement. M. PERREAULT, directeur régional des finances publiques, est représenté par M. RICHTER.

Le quorum est atteint.

M. FREYBURGER informe que M. TOUBOL et lui-même se sont rendus à deux reprises à Paris à des réunions des présidents des Etablissements Publics Fonciers d'Etat concernés par les nouveaux périmètres régionaux. Il est apparu opportun d'amorcer la réflexion au niveau national entre les cinq établissements concernés et ce, avant même le renouvellement des conseillers régionaux en décembre prochain. Une rencontre avec la ministre du Logement, Mme PINEL, est envisagée dans les prochaines semaines dans le but de faire inscrire officiellement cette question dans les plans de charge des préfets préfigurateurs.

Préalablement à la tenue proprement dite du conseil d'administration, M. FREYBURGER propose, comme cela a été convenu, de procéder aux deux dernières présentations prévues lors du séminaire des administrateurs du 9 septembre dernier. Il s'agit de deux exemplaires d'interventions de l'établissement. Ainsi, dans un premier temps, M. THIRION évoque la requalification de l'ancienne briqueterie à Longwy en Meurthe-et-Moselle puis M. RABEAU, la reconversion des anciennes tréfileries de Xertigny dans les Vosges.

A l'issue de ces présentations, M. FREYBURGER propose de passer à l'examen de l'ordre du jour.

1- APPROBATION DES COMPTES RENDUS DES REUNIONS DES 4 MARS ET 23 JUIN 2015

M. FREYBURGER rappelle que les projets de procès-verbal des réunions des conseils d'administration des 4 mars et 23 juin 2015 ont été transmis à tous les administrateurs. Aucune demande de modification n'étant formulée, ils sont ratifiés à l'unanimité.

2- DISPOSITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES

M. FREYBURGER cède la parole à M. TOUBOL.

2.1. Exercice du droit de préemption et du droit de priorité et mise en œuvre des expropriations / Délégations au Directeur Général

M. TOUBOL propose de faire une présentation conjointe des deux premiers points relatifs d'une part, à l'exercice du droit de préemption et du droit de priorité et d'autre part, à la mise en œuvre des expropriations. Ces deux points font néanmoins l'objet de deux délibérations séparées.

Il est proposé de donner délégation au Directeur Général ou à son adjoint pour mettre en œuvre les procédures de préemption ou d'exercice du droit de priorité lorsqu'elles sont prévues dans les conventions foncières passées avec les collectivités. M. TOUBOL rappelle que l'EPFL ne dispose pas a priori du droit de préemption ni du droit de priorité, à la différence d'autres organismes. Il en est bénéficiaire par délégation.

De la même manière, l'établissement dispose règlementairement d'une compétence pour mener à bien les procédures d'expropriation. En approuvant le règlement intérieur, le conseil d'administration a délégué au Directeur Général la mise en œuvre des procédures d'expropriation, en précisant que cette délégation ferait l'objet d'une délibération spécifique. Le projet de délibération précise que cette délégation est également accordée au directeur général adjoint et qu'elle concerne la conduite de l'ensemble de la procédure d'expropriation, dont notamment la conduite des phases administrative et judiciaire de la procédure, les demandes d'ouvertures des enquêtes correspondantes et les demandes d'arrêtés afférents. Il est précisé que cette délégation est valable uniquement pour la mise en œuvre des conventions ou délibérations dûment approuvées par le Bureau de l'EPFL, prévoyant le recours à l'expropriation.

M. FREYBURGER propose d'adopter ces délibérations.

Les délibérations n°15/018 et n°15/019 sont adoptées à l'unanimité.

2.2. Modalités de mise en œuvre des décisions du bureau en termes de programmation et de gestion des crédits au titre du PPI 2015-2019

M.TOUBOL précise que dans le cadre du précédent Contrat de plan Etat-Région, cofinancé par l'Etat et la Région pour les actions de reconversion, la durée de validité des crédits était de quatre ans. Aujourd'hui, l'EPFL interviendra seul pour l'essentiel de l'intervention en reconversion de friches.

Antérieurement, la validité des crédits était déterminée par les règles de l'Etat et du Conseil régional. Pour un pilotage des crédits de l'EPFL le plus efficace possible, il apparaît important de leur fixer un délai de validité dans la mesure où , désormais, leur validité n'est plus définie par les partenaires de l'établissement. Cela donnera une plus grande lisibilité à la programmation budgétaire. Dans la continuité des durées de validité antérieures, il est proposé de reconduire une durée de validité de quatre ans à compter de la date d'approbation de la délibération par le préfet de région. Les dépenses devront avoir été réalisées dans ce délai et le premier engagement devra avoir lieu durant la première année. Le cas échéant, le conseil d'administration pourra prendre une nouvelle délibération pour acter une enveloppe complémentaire ou une prorogation exceptionnelle.

Par ailleurs, M. TOUBOL souligne qu'une fongibilité existait auparavant dans le cadre des programmations du « Corthex », par grandes politiques au sein desquelles des globalisations étaient possibles. Il est proposé de poursuivre cette pratique de fongibilité entre opérations, par bureau, par politique (telles qu'elles sont définies par le PPI), et par clef de financement.

A titre exceptionnel et dans l'hypothèse d'une urgence opérationnelle, M. TOUBOL propose que le directeur général soit autorisé à faire usage de cette possibilité de fongibilité dans un cadre cofinancé dès lors que la collectivité a formellement indiqué son accord pour revoir à la hausse sa participation financière.

M. TOUBOL précise qu'une erreur s'est glissée dans le rapport, l'effet rétroactif ne pouvant pas s'appliquer. L'application ne peut donc intervenir qu'à la mise en place de crédits lors du bureau d'octobre prochain.

M. FREYBURGER propose d'adopter cette délibération.

La délibération n°15/020 est adoptée à l'unanimité.

2.3. Disposition relative à la durée de validité des délibérations

M. TOUBOL explique qu'il s'agit de mesures de bonne gestion des nombreuses conventions dans lesquelles l'EPFL s'engage. Entre 2013 et 2015, au cours des huit réunions du bureau, 382 délibérations ont été adoptées. Ces conventions ou avenants sont signés, dans leur grande majorité, rapidement après leur transmission (moyenne de 38 jours). Sur les 382 dossiers, 23 ont été abandonnés et 29 sont restées en attente pendant un certain temps. Il est ainsi proposé de retenir le principe qu'une convention ou un avenant doit être signé par tous les partenaires dans les six mois suivant la date d'approbation de la délibération par le préfet de région. A défaut, elle sera considérée comme annulée.

M. FREYBURGER propose d'adopter cette délibération.

La délibération n°15/021 est adoptée à l'unanimité.

2.4. Plan foncier : taux d'actualisation et d'intérêts sur annuités

M. TOUBOL indique que des documents complémentaires sur le plan foncier ont été remis sur table. Sur les 374 opérations identifiées au sein du plan foncier mis en place en 2008, 305 sont d'ores et déjà réglées. Une liste jointe au dossier présente la situation actuelle du plan. Certaines d'entre elles feront l'objet d'un reconventionnement qui sera proposé au bureau d'octobre prochain. Il s'agit parfois de biens acquis par l'établissement depuis de très nombreuses années voire parfois en dehors de tout schéma conventionnel dans des contextes techniques, juridiques, institutionnels et politiques différents. Les surfaces concernées représentent presque 600 ha (pour 68 opérations) et à peu près 8 M€ en valeur stock rapporté à un stock global au 31 décembre 2014 de 220 M€ (soit environ 4%).

Pour les situations extrêmement complexes à résoudre, M. TOUBOL explique qu'il serait utile pour l'établissement de disposer de quelques marges de négociation pour pouvoir trouver des sorties acceptables avec la collectivité. Sans toucher à la valeur stock, l'établissement pourrait être autorisé à négocier avec la collectivité sur l'actualisation et/ou les intérêts sur annuités et/ou le délai de remboursement, pour les opérations identifiées au sein du plan foncier. C'est le sens de la délibération qui est proposée.

M. BEGUIN demande si les acquisitions réalisées ont donné lieu à délibération et/ou à convention. M. TOUBOL souligne que certaines de ces acquisitions ont été faites dans les années 1980 à un moment où le schéma conventionnel n'était pas complètement établi et où l'établissement a accepté de procéder à des réserves foncières à la demande d'une collectivité.

M. GROS demande si des terrains à Metz / Longeville sont concernés. M. TOUBOL répond qu'ils sont bien dans la liste et que cette situation est à traiter avec la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole.

M. FREYBURGER propose d'adopter cette délibération.

La délibération n°15/022 est adoptée à l'unanimité.

2.5. Renonciation à une recette

Dans la continuité des situations décrites précédemment, M. TOUBOL explique qu'un reconventionnement a été conclu pour des biens acquis en 1999 et 2003 sur la commune de Maxéville. Pour les deux ensembles immobiliers Pavillon Collin et Totem sur le site des Grandes Brasseries, le passage d'un taux d'intérêts sur annuités de 3% à 1% a été acté avec la commune. Les biens ont ainsi été remis à la collectivité. La conséquence pour l'EPFL est une renonciation à une recette de 7608,74 €.

M. FREYBURGER propose d'adopter cette délibération.

La délibération n°15/023 est adoptée à l'unanimité.

2.6. Reversement de subventions non employées relatives aux Espaces Naturels Sensibles

M. TOUBOL indique que l'établissement avait mis en œuvre, dans le cadre de son PPI 1991-1995, une politique de réserves foncières sur des espaces naturels. Environ 93 ha avaient été acquis et mis à bail emphytéotique au conservatoire des sites lorrains (de 33 ans puis de 99 ans). Les partenaires du projet, le conseil régional de Lorraine, le conservatoire des sites lorrains et l'EPFL, avaient contribué financièrement à la mise en œuvre de cette politique. L'agent comptable de l'établissement a alerté sur le fait que subsistait un solde créditeur d'un peu moins de 37 000 € au titre de ces subventions. Ce solde créditeur a d'ailleurs été repéré par les revues budgétaires et comptables du contrôleur budgétaire ministériel sur les comptes 2014 de l'établissement.

Il est proposé de reverser aux cofinanceurs de l'époque, au prorata de leur intervention, les quelques 37 000 € en question, à savoir environ 3 800 € au conseil régional de Lorraine, 14 000 € au Conservatoire des Espaces Naturels et 19 000 € à l'EPFL.

M. FREYBURGER propose d'adopter cette délibération.

La délibération n°15/024 est adoptée à l'unanimité.

2.7. Délibération fixant les seuils de signification d'un bien en immobilisation

M. TOUBOL explique que la délibération fixant les seuils de signification d'un bien en immobilisations (corporelles) a pour but de définir les seuils à partir desquels les biens acquis sont immobilisés par l'établissement (et non inscrits sur les comptes de fonctionnement standard). Il précise que deux conditions cumulatives doivent être réunies pour la comptabilisation des coûts d'une immobilisation corporelle en tant qu'actif :

- l'immobilisation corporelle est contrôlée par l'EPFL ;
- son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

Il rappelle que les immobilisations corporelles sont des actifs dont l'exploitation est susceptible d'engendrer des flux futurs de trésorerie, mais également des actifs non générateurs de trésorerie ayant un potentiel de service.

M. TOUBOL ajoute que M. GENDRE peut, si les administrateurs le souhaitent, apporter toute précision en la matière.

Dans un souci de clarté et dans le respect des règles générales de définition de critères de comptabilisation des immobilisations, M. TOUBOL propose que des seuils soient fixés à partir desquels les biens acquis sont immobilisés :

- au premier euro HT pour les terrains nus, terrains aménagés, terrains bâtis, bâtiments, menuiseries / cloisons, toitures / façades, sols / peintures / plafonds, électricité, plomberies / sanitaires, chauffage / ventilation / climatisation, ascenseurs, système de sécurité, matériel de transport,
- 500 € HT pour le matériel de bureau, le matériel informatique et autres immobilisations,

- 200 € HT pour le mobilier.

M. FREYBURGER propose d'adopter cette délibération.

La délibération n°15/025 est adoptée à l'unanimité.

3- MISE EN ŒUVRE DU PPI

3.1. Réflexion sur un plan d'action spécifique concernant les friches hospitalières

M. FREYBURGER rappelle que l'EPFL intervient depuis longtemps dans le domaine de la reconversion des friches et propose de mener une réflexion sur un nouveau type de friches, les friches hospitalières. Il invite M. TOUBOL à apporter quelques éléments d'éclairage sur ce sujet.

M. TOUBOL fait le constat que la problématique des friches hospitalières prend de l'ampleur en Lorraine. Le plan Hôpital et le schéma régional de l'offre de soins imposent en effet, une optimisation géographique. En termes d'acquisitions, d'études ou de travaux, l'EPFL intervient d'ores et déjà, est intervenu récemment ou est sollicité sur différents sites, dont notamment Maringer Villemin Fournier à Nancy, Bon-Secours à Metz, Clinique Stern à Briey, hôpital Beauregard à Thionville, hôpital Jeanne-d'Arc à Dommartin-lès-Toul. Par ailleurs, la démarche centre-bourg qui s'inscrit dans l'AMI à Sierck-les-Bains devrait amener à une réflexion sur l'hôpital.

M. TOUBOL explique que de multiples questions se posent aujourd'hui sur les friches hospitalières avec de plus en plus d'acuité. L'EPFL ne dispose pas d'un diagnostic détaillé de l'impact foncier potentiel issu de la réorganisation en cours et à venir de l'offre de soin. Pour autant, l'EPFL s'engage dans une démarche d'observatoire des friches à l'échelle régionale et la question des friches hospitalières sera à examiner. Toutefois, en tant que tels, les sites en question sont très fréquemment des sites à enjeux car :

- souvent situés au cœur des villes,
- faciles d'accès avec des espaces de stationnement importants,
- des surfaces bâties considérables dont l'entretien est extrêmement variable,
- une qualité d'isolation des bâtiments souvent médiocre,
- une problématique amiante qui peut être très complexe compte tenu des différentes « couches » de réhabilitation et dont le diagnostic est très difficile,
- des problématiques de réseaux et de fluides très particulières liées à ce type de bâtiment,
- et des problématiques patrimoniales sur les bâtiments eux-mêmes ou sur leur environnement.

M. TOUBOL constate qu'il est donc souvent difficile de trouver une nouvelle vocation à ces sites. L'EPFL se trouve ainsi confronté à des projets complexes et très coûteux au regard de leur ampleur. L'établissement n'a pas encore de vision complète sur la question mais à travers le PPI de l'établissement, des réponses peuvent être apportées. Ces réponses mériteraient cependant d'être peut-être aménagées pour tenir compte de la spécificité de ces projets. Les modalités d'intervention de l'établissement pourraient ainsi être les suivantes :

- En termes de prérequis, des études préalables approfondies semblent indispensables, au regard des situations complexes évoquées précédemment (pour acquérir le bien au juste prix et pour étudier avec la collectivité concernée les conditions d'équilibre ou de déséquilibre d'une opération d'aménagement sur le site recyclé).
- L'inscription du portage dans une réflexion territoriale à large échelle doit absolument être privilégiée (et non au coup par coup). Dans le cas où une démarche centre-bourg est engagée, cette question doit être posée.
- Du point de vue des modalités financières et compte tenu de l'importance des dossiers (la taille des collectivités important peu), M. TOUBOL propose de s'en tenir aux modalités retenues dans le PPI pour les études préalables 80% (EPFL) / 20% (collectivité concernée). En revanche, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux de désamiantage, de déconstruction / dépollution, une contribution plus importante de l'EPFL pourrait être envisagée (en passant de 80% à 90%) en tenant compte des conditions générales d'équilibre de l'opération. Ce sur-financement pourrait être imputé sur la ligne de 30M€ « interventions exceptionnelles » (figurant dans la maquette financière du PPI), dans la limite de 3 M€. Enfin, en ce qui concerne le clos / couvert, il est proposé de rester dans le droit commun du PPI (80% / 20%).

M. FREYBURGER souligne que le phénomène touche des territoires et des collectivités de taille très différentes. Il propose à l'assemblée de réagir.

M. JACQUE souhaite apporter une remarque afin d'enrichir le débat. Il constate qu'en Lorraine, les collectivités impactées par la restructuration des services publics (notamment du domaine hospitalier) ont aussi souvent été les plus touchées par la désindustrialisation. Il lui apparaîtrait légitime qu'une certaine solidarité existe dans un tel contexte.

M. JACQUE souhaite également apporter une remarque sur l'exemple du site de la briqueterie à Longwy, qui a été présenté en début de séance, dont la reconversion s'inscrit dans un temps très long. Après vingt années d'état de friche, même s'il comprend les contraintes de mise en œuvre, le temps nécessaire pour y parvenir, il constate que tout l'environnement autour de la friche s'est lui-même progressivement dégradé. Aujourd'hui, il s'avère donc nécessaire de traiter cet environnement. Le temps de réaction n'est donc pas suffisamment rapide ; c'est une réalité dont on ne peut pas s'exonérer au regard des différentes expériences vécues dans le Nord de la Lorraine.

M. LECLERC veut être sûr d'avoir compris les principes d'intervention de l'EPFL. L'enjeu des friches hospitalières est un enjeu important. Il note que de pouvoir intervenir sur ces sujets de manière différenciée en fonction des enjeux est important. En ce qui concerne les travaux de réhabilitation des clos et couvert, l'intervention serait donc à hauteur de 80 / 20% et à 90% pour les travaux de déconstruction. Il lui semble important que l'établissement se donne des marges de manœuvre sur les sites où se dessinent de forts enjeux.

M. LALANDRE intervient. En ce qui concerne la déconstruction des friches industrielles, l'EPFL intervient actuellement à 100%, ainsi que sur le désamiantage. M. TOUBOL confirme. M. LALANDRE demande ensuite à M. TOUBOL quels sont les taux d'intervention sur la maîtrise d'œuvre en termes de déconstruction et de désamiantage. M. TOUBOL précise que les taux sont de 80 / 20%. M. LALANDRE affirme qu'il ne souhaite pas que le taux d'intervention sur les travaux de désamiantage et de déconstruction sur les friches industrielles soit redescendu à 90%.

M. TOUBOL répond qu'il y a malentendu. Il précise que sur les friches hospitalières, la prise en charge financière de l'EPFL en termes de travaux de désamiantage et déconstruction est actuellement de 80 / 20%. Il est aujourd'hui proposé de passer à 90 / 10% sur ces friches, sans toucher aux 100% accordé aux friches industrielles.

M. LALANDRE répond que l'établissement dispose de la trésorerie nécessaire pour prendre en charge l'intégralité de ces travaux sur les friches hospitalières alors que les communes concernées n'en ont pas les moyens. M. LALANDRE demande si le sur-financement de 3 M€, somme relativement modeste, est calé sur la durée du PPI.

M TOUBOL atteste que cette somme est proposée pour la durée du PPI et qu'il s'agit là d'un complément de 10% puisque le financement à 80% est d'ores et déjà prévu. Ce qui correspond à un engagement potentiel de 30 M€.

M. FREYBURGER insiste sur le fait que l'établissement ferait déjà un effort en passant de 80 à 90% mais que le débat reste ouvert.

M. GROS expose le cas de villes où les activités hospitalières sont assimilables à des activités industrielles. Il prend l'exemple de la ville de Metz où six hôpitaux et annexes sont aujourd'hui désaffectés. Certains ont été repris sans passer par l'EPFL. Or, quand se posent des problématiques spécifiques, l'établissement est en mesure de porter le bien le temps que la collectivité puisse trouver une solution. Dans d'autres grandes villes comparables aux villes lorraines où le cas s'est présenté et où il n'existe pas d'établissements fonciers, les opérations ont parfois été en panne pendant dix ou quinze ans (Saint-Etienne, Strasbourg). L'EPFL permet ce passage en attendant de trouver des opérateurs qui reprennent le foncier. M. GROS souligne que certaines villes rencontrent de grandes difficultés dans la reconversion de leurs friches hospitalières et que les 3 M€ représentent un effet de levier déjà important. Toutefois, M. GROS s'interroge sur la trésorerie de l'établissement et sur la pertinence d'en garder en réserve dans un contexte de restrictions budgétaires de l'Etat.

M. FREYBURGER souligne que cette dernière hypothèse est concevable mais que l'argent de l'établissement doit servir avant tout aux territoires lorrains.

M. BEGUIN souhaite faire une proposition. Il pense qu'autour de la communication sur le PPI, il aurait été possible de discuter de l'avancement de l'ensemble des Autorisations de Programme et des Crédits de Paiement de l'établissement. M. BEGUIN souhaite que les administrateurs soient éclairés et que systématiquement, au début de chaque conseil d'administration, une présentation financière soit faite afin de suivre l'évolution du fonds de roulement, l'ensemble des Autorisations de Programme, leur durée et les Crédits de Paiement dans l'année. Cela permet d'ajuster, s'il y a lieu, chapitre par chapitre, les champs d'intervention. Dans un contexte économique difficile avec de faibles investissements des collectivités, M. BEGUIN suggère que cet exercice soit réalisé pour aider à prendre ce genre de décisions. Cependant, en l'état, il pense qu'il faudrait prendre en charge l'intégralité des coûts liés aux travaux de désamiantage et de déconstruction sur les friches hospitalières comme pour les friches industrielles.

M. FREYBURGER répond qu'il prend l'engagement qu'une présentation de ce type sera faite au prochain conseil d'administration de l'EPFL afin que les informations soient le plus largement partagées avec les administrateurs et fassent l'objet de réflexions. La ligne politique à donner à

l'établissement reste bien entendu d'accompagner au maximum les collectivités en particulier dans cette période extrêmement compliquée du point de vue des financements dont elles disposent.

M. RICHTER indique que si la décision de prendre en charge intégralement les travaux de désamiantage et de déconstruction sur les friches hospitalières devait être prise, elle doit l'être prioritairement au nom d'une assimilation de la friche hospitalière à la friche industrielle.

M. CORZANI souligne qu'il se trouve gêné par le fait que l'EPFL ait une vision au fil de l'eau. Il précise qu'il est envisagé d'amender supplémentairement un dispositif alors que ces questions avaient été posées pour d'autres dispositifs. Il rappelle qu'il avait été convenu que l'égalité territoriale transite par une inégalité d'intervention. Il souhaite donc que soit étudié l'ensemble des types de financement et leur modèle d'application.

M. TOUBOL souhaite apporter quelques éléments de réflexion. L'équilibre général du PPI a déjà fait l'objet de débats dans un souci de trouver des solutions équilibrées entre les différents types de situation ou de dispositifs avec parfois des possibilités de dérogation pour traiter des situations particulières au cas par cas. La problématique des friches hospitalières émerge actuellement ; d'autres problématiques pourraient également apparaître à court terme telles que par exemple les friches de l'enseignement. Face aux friches hospitalières, un dispositif spécifique paraissait intéressant à mettre en place compte tenu de la spécificité du sujet qui n'a pas fait débat jusqu'à présent.

Quant à la question de l'enveloppe d'interventions exceptionnelles de 30 M€, M. TOUBOL précise qu'il s'agissait de se caler sur une maquette financière qui tenait compte à la fois d'un régime de croisière tel qu'il a été observé d'une année à l'autre et le fait qu'il existe des opérations qui sortent complètement du lot compte tenu de leur ampleur. A l'origine, ce sont surtout des opérations d'acquisitions foncières qui étaient visées, des actions extrêmement lourdes pour lesquelles la division par cinq (nombre d'années du PPI) n'a pas de sens. Il semblait que sur la durée du PPI, l'EPFL serait appelé une, deux ou trois fois sur de telles opérations comme cela a été le cas par le passé. Au moment de l'élaboration de la maquette financière du PPI 2015-2019, il est apparu important de ne pas globaliser ces éventualités et de ne pas les lisser annuellement. La proposition qui est faite sur les friches hospitalières permet de tenir compte de ces opérations complexes de manière à mieux pouvoir les accompagner.

M. LALANDRE demande que le conseil d'administration propose une intervention à hauteur de 100% sur les travaux de désamiantage et de déconstruction pour les friches hospitalières.

M. BEGUIN note que ce type d'intervention reste exceptionnel sur une durée relativement courte (2015-2019). Il insiste qu'il vaudrait mieux affecter dès maintenant une partie de cette « réserve » sur les friches hospitalières.

M. BABRE ajoute que l'observatoire des friches, dans le volet territorial du CPER, permettra un recensement et une compréhension plus exhaustive des friches de toute nature dans la région Lorraine. Le croisement de ces données avec la capacité financière de l'établissement et l'ampleur des chantiers à venir, pourrait permettre d'avoir une position plus construite pour déterminer s'il faut s'en tenir à 90% ou aller jusqu'à 100%. Aujourd'hui, M. BABRE suggère soit de reporter la délibération, soit de prévoir une durée de validité et ainsi de se caler sur le calendrier de l'observatoire des friches.

M. FREYBURGER adhère à l'idée développée par M. BABRE. Il suggère néanmoins une autre possibilité : celle qu'un financement soit possible de 90 à 100% en fonction de la qualité du projet qui peut être apprécié par les instances de l'EPFL. Au demeurant, M. FREYBURGER comprend la volonté d'harmonisation globale sur l'ensemble des projets.

M. GROS déclare que la suggestion de M. BABRE de prévoir une durée de validité a le mérite de faire avancer les choses sur les friches qui sont susceptibles d'être traitées rapidement. Il rappelle qu'il existe des friches qui risquent de rester en stand-by longtemps parce que les collectivités n'ont pas les moyens financiers nécessaires. Il propose que l'établissement se donne deux ans sur les bases de l'amendement de M. LALANDRE. Au terme de cette période, M.GROS suggère de délibérer à nouveau sur le sujet à la lumière des différentes expériences, des résultats du recensement de l'observatoire des friches et des finances détaillées de l'EPFL.

M. FREYBURGER déclare que cette proposition est parfaitement concevable.

M. WERNER est séduit par l'idée mais craint que si le financement est à 90 / 10% dans un premier temps puis à 100% dans un deuxième temps, les collectivités attendent. M. FREYBURGER corrige en déclarant que la prise en charge financière serait de 100% pour commencer. M. WERNER déclare qu'il est quant à lui plus favorable à une taxe de coresponsabilité sur ces opérations et que les collectivités en gardent donc une partie à leur charge.

M. LALANDRE rappelle que la fermeture d'hôpitaux notamment en zones rurales représente un coup dur porté aux collectivités qui n'ont pas choisi cette situation. En outre, certaines collectivités ne pourront pas apporter les 10%. M. LALANDRE rappelle aussi que le principe de solidarité entre les territoires prévaut à l'EPFL. Il rappelle qu'il a été question de tenir compte du potentiel fiscal des communes et communautés de communes même si cette question est compliquée à gérer. M. LALANDRE déclare qu'il faudra peut-être y venir un jour malgré tout.

M. FREYBURGER reconnaît que l'on peut concevoir qu'il est important que la collectivité s'engage financièrement sur le travaux de désamiantage et de déconstruction de friches hospitalières. Cependant, il propose, étant donné que l'établissement dispose des marges de manœuvre pour le faire, de donner un avis favorable à un financement à hauteur de 100% pour les deux prochaines années, soit jusqu'au 31 décembre 2017. M. FREYBURGER souligne que le risque lui semble très mesuré et que cela pourra répondre aux attentes qui se sont faites entendre au cours de cette séance. L'EPFL pourra ainsi étudier attentivement la qualité des projets qui lui sont proposés mais sur la base d'un financement à 100%.

M. TOUBOL précise qu'il faut garder à l'esprit que l'établissement intervient, certes, à taux plein sur ce type de travaux, mais que la collectivité prend également en charge financièrement une partie de la reconversion pour ce qui relève de ses propres compétences. Par ailleurs, il souligne qu'un effort devra être porté sur la qualité des projets, comme cela est le cas sur les friches industrielles. Il est absolument nécessaire qu'il n'y ait pas de revirements répétitifs en ce qui concerne les projets. L'EPFL observera cela avec une grande rigueur.

M. TOUBOL résume la prise en charge proposée pour les friches hospitalières : pendant deux ans (jusqu'à fin 2017)

- travaux (hors maîtrise d'œuvre) de déconstruction / désamiantage : 100%

- études, maîtrise d'œuvre et autres travaux : 80 / 20%.

Surcoût pris en charge dans la limite de 3 M€ (un ajustement pourra être effectué au vue de l'évolution de la situation), financés par l'enveloppe d'interventions exceptionnelles figurant au PPI.

M. FREYBURGER ajoute que cet ajustement pourra être fait à l'appui de la présentation financière de l'EPFL réclamée par M. BEGUIN et qui sera faite lors des prochains conseils d'administration.

M. FREYBURGER propose d'adopter cette délibération.

M. CORZANI ne prend pas part au vote. La délibération B15/026 est adoptée.

3.2. Convention territoriale du Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020

M. TOUBOL présente le projet de convention territoriale d'application du Contrat de Plan tel qu'il a été discuté avec l'Etat et le conseil régional de Lorraine, dans la première moitié de cette année. Le projet qui est soumis au conseil d'administration articule les interventions de l'établissement avec le CPER, d'une manière différente de ce qui prévalait antérieurement.

M. TOUBOL explique que pour le cas général des projets de reconversion, un dispositif « décroisé » a été adopté. Dans la mesure où l'intervention de l'EPFL concerne la remise en état des friches, il est en sorte que le CPER puisse intervenir sur la partie « collectivités », c'est-à-dire sur la partie du projet d'aménagement (après l'intervention de l'EPFL en pré-aménagement).

Sur l'orientation 1 « reconversion des friches », M. TOUBOL explique que l'EPFL en déterminera le montant au cas par cas, en référence à son PPI. En effet, l'Etat et la Région cibleront leur intervention sur certains territoires tandis que l'EPFL pourra mobiliser ses moyens à la fois sur ces mêmes territoires ainsi que sur d'autres touchés par le phénomène de friches.

La deuxième articulation du PPI 2015-2019 avec le CPER réside dans la politique « centres-bourgs ». M. TOUBOL précise que là encore l'établissement pourra avoir sa propre lecture des dossiers. Des contacts avec l'Etat et la Région sont d'ores et déjà en cours sur ce type d'intervention afin de mettre en place des partenariats financiers.

Le troisième sujet est relatif aux dispositifs de connaissance, d'animation et d'action :

- Dans le PPI 2015-2019 de l'EPFL, il a été décidé de participer à hauteur de 50% à la mise en place d'un observatoire des friches. Deux mécanismes sont à l'œuvre parallèlement. Le premier consiste en un recensement initial, hors CPER, que l'EPFL met en place actuellement avec la Région et les conseils départementaux, non couverts par un atlas, de Meurthe-et-Moselle, de la Meuse et des Vosges (à travers des partenariats particuliers). Est inscrite en revanche au CPER, « la vie » de l'observatoire via d'une part, l'actualisation et la production d'une note de synthèse annuelle et d'autre part, une animation territoriale autour d'ateliers. M. TOUBOL souligne que l'intérêt d'un observatoire est de partager des réflexions et des méthodes pour intervenir sur des friches. Certains thèmes pourraient ainsi être approfondis, à partir de retours

d'expérience précis, tels que la prise en compte de pollutions particulières ou l'ensemble des problématiques rencontrées dans la gestion et la sécurité des sites.

- Un Fonds Régional d'Intervention Foncière sera mis en place dans la suite du Fonds Régional de Minoration Foncière pour le logement social et pour les opérations d'acquisition-amélioration sur des zones moins tendues (règles du jeu à définir par la suite).

- Enfin, à titre expérimental et dans la limite du montant prévu dans le PPI, le soutien à la restructuration de l'immobilier industriel sera à nouveau expérimenté par l'EPFL. M. TOUBOL explique qu'il s'agit de déterminer la façon dont l'EPFL peut intervenir lorsqu'une entreprise est en difficulté et qu'il existe un projet public qui permettrait à la fois de développer de l'activité en restructurant du foncier déjà urbanisé et de soulager une entreprise de son foncier non productif qui pèse sur son bilan.

M. TOUBOL ajoute que les montants correspondants aux dispositifs de connaissance, d'animation et d'action sont ceux approuvés dans le PPI.

M. LECLERC indique qu'il lui semble important d'articuler l'intervention de l'EPFL avec l'intervention possible d'autres collectivités et de l'Etat. Il prend l'exemple du département des Vosges où les interventions de la DETR qui ont été déterminées par la commission s'intègrent pleinement à ce que le département souhaite faire sur les centres-bourgs. Il souhaite trouver un mécanisme avec l'Etat pour que les travaux puissent s'effectuer rapidement. Il apprécie qu'une méthode ait été arrêtée avec les services de l'Etat et différentes collectivités pour permettre un avancement plus rapide des projets.

M. FREYBURGER propose d'adopter cette délibération.

La délibération n°15/027 est adoptée à l'unanimité.

4- <u>POINTS DIVERS</u>

4.1. Présentation de l'étude relative aux réserves historiques de l'établissement

M. TOUBOL souligne que ce point relatif à l'étude des réserves historiques de l'établissement, revête un caractère très particulier puisque l'EPFL s'interroge sur son propre patrimoine. Il ne s'agit pas de la mise en œuvre de conventions mais de l'exécution de la gestion du patrimoine de l'établissement. Ce patrimoine a été acquis sur des secteurs d'intervention historiques de l'établissement, pour partie dans les années 1970-1980 et pour partie, au cours des années 2009-2010. Ces réserves historiques ont été partiellement cédées notamment pour de l'activité sur les secteurs d'Ennery et de Semécourt. Cela correspond à la première mission de l'EPFL qui était de constituer des réserves foncières pour le projet de développement économique de la métropole lorraine.

M. TOUBOL précise que durant cette période, l'établissement a acquis près de 1 300 ha sur ces secteurs dont environ 750 ha ont déjà été cédés. L'EPFL est aujourd'hui propriétaire de près de 550 ha dont l'utilisation pose question. Ce patrimoine, parfois morcelé, est aussi constitué de grandes emprises de 130 à 160 ha. Plusieurs possibilités s'offrent à l'établissement. La première

serait de répondre au principe de limitation de l'extension urbaine en cédant ces espaces de façon à ce qu'ils demeurent des espaces agricoles. Or, d'un autre côté, il apparaît nécessaire de préparer l'avenir en termes d'aménagement. Ces réserves foncières pourraient en effet accueillir un jour un très grand projet sans que l'on ait besoin de recourir d'urgence à une expropriation.

Face à ce paradoxe et au travers de cette étude, M. TOUBOL propose d'avoir une lecture de l'avenir de ces zones : soit elles sont cédées progressivement ou, au contraire, elles sont conservées en partie ou en totalité au sein du patrimoine de l'EPFL. En partenariat avec les différents niveaux de collectivités concernées (la communauté de communes des Rives de Moselle, le département de la Moselle, la Région Lorraine et l'Etat), l'étude vise à avoir un échange sur ce que pourrait être le devenir de ces réserves foncières et le projet foncier à mettre en place.

M. TOUBOL informe que le conseil d'administration de l'EPFL sera associé à chacune des étapes de cette étude jusqu'à la validation d'un scénario définitif valant projet stratégique de mise en œuvre.

M. FREYBURGER informe que la communauté de communes des Rives de Moselle organise deux réunions à ce sujet et que la première se tiendra au début du mois d'octobre 2015.

M. LIOUVILLE indique qu'une étude vient d'être rendue sur les friches dans le département de la Moselle et qu'il est nécessaire de replacer ces réserves dans ce contexte. Il souhaite que soient examinées assez rapidement, avec les communes concernées, les possibilités qui permettraient de remettre une partie des espaces agricoles dans le circuit et en appelle à la SAFER. Il souligne que le manque de terrains agricoles se fait ressentir dans ces secteurs et que par ailleurs, les grands projets économiques sont absents aujourd'hui.

M. BEGUIN est d'avis de lancer une telle étude. Cependant, il déclare qu'il lui semble qu'il faut d'abord faire fonctionner l'observatoire des friches. Cet outil lui paraît essentiel pour identifier les friches actuelles, leur situation, les opportunités de reconversion et anticiper les friches à venir qu'elles soient commerciales, urbaines et autres. M. BEGUIN pense que ce travail constitue le point de départ car le devenir des réserves foncières dont il a été question est lié intimement aux capacités de reconversion des friches existantes. M. BEGUIN ajoute que selon lui, il n'y aura plus de mégazones en Lorraine et qu'il n'est pas très optimiste vis-à-vis de la capacité de développer une zone économique d'envergure dans la région, du moins à échéance de cinq voire dix ans.

M. BEGUIN en appelle à une meilleure gestion des grandes zones existantes (de plus de 30 ha). Il constate que l'on peut s'interroger sur le devenir de certains espaces commerciaux périphériques en concurrence avec de nouveaux espaces commerciaux et sur le devenir d'un certain nombre de friches urbaines qui aujourd'hui n'ont pas d'occupation réelle. Il espère que ces espaces pourront être reconvertis. Il rappelle que le taux d'artificialisation des sols dans le département de la Moselle fait partie des plus élevés en France.

Par conséquent, M. BEGUIN pense que la priorité absolue consiste à garder ces espaces situés sur les secteurs d'Ennery et de Semécourt en foncier à vocation agricole. Il insiste sur l'idée que cette étude ne doit pas être disjointe de l'observatoire des friches et qu'il est nécessaire de confronter ces deux approches. En tant qu'administrateur de la SAFER, il précise que les

disponibilités en terres agricoles sont extrêmement rares et que sur ces espaces, il y aurait matière à conforter les agriculteurs en place. Il faudrait ainsi, selon M. BEGUIN, définir avec la SAFER des stratégies de départ avec à la clé l'installation de jeunes agriculteurs, une condition déterminante aujourd'hui pour la sécurisation du monde agricole. C'est une réalité sur laquelle M. BEGUIN souhaite qu'une réflexion soit engagée très sérieusement sur ces entités qui sont très significatives. A titre indicatif, lors du dernier comité technique de la Moselle, 27 demandes ont été enregistrées pour l'affectation de 60 ha de terrains de parachutage du 13ème RGP de Dieuze. L'installation d'agriculteurs a pu être effectuée sur seulement dix ha. Cette question de libération du foncier agricole est donc déterminante.

M. FREYBURGER répond que la demande de M. BEGUIN a bien été notée et souligne tout l'intérêt d'une telle étude. Il observe que pour l'essentiel, ces terrains sont cultivés et donc loués à des agriculteurs. La réflexion est engagée. Il souligne que l'on dispose d'un état des lieux intéressant quant aux friches industrielles sur le département de la Moselle.

M. FREYBURGER atteste qu'il s'agit, au sein d'un travail concerté, de mettre ces terrains en perspective des données dont on dispose à l'échelle départementale voire dans le cadre de l'observatoire régional.

M. FREYBURGER précise que la communauté de communes des Rives de Moselle (dont la commune de Maizières-lès-Metz est la plus grande commune) est directement concernée par cette étude mais qu'il ne préside pas personnellement les réunions organisées sur ce sujet. Les maires des communes concernées sont associés à cette démarche. Les Plans Locaux d'Urbanisme et les volontés exprimées à travers les documents d'urbanisme seront ainsi discutés.

M. TOUBOL livre quelques réflexions. Les échanges qui viennent de se tenir montrent l'intérêt d'étudier ces réserves foncières. Les questions et contradictions que cette étude soulève sont évidentes. Les enjeux sont multiples et pas forcément partagés entre les différents acteurs. Il insiste sur le fait que les sites concernés sont aujourd'hui des sites agricoles et ne sont donc pas consommés par l'urbanisation. L'examen du devenir de ces réserves foncières sera replacé dans le contexte plus global des friches identifiées à l'échelle de la Moselle (atlas élaboré en 2014). Il assure qu'il sera ainsi tenu compte, par exemple, des friches des Portes de l'Orne ou du plateau de Frescaty, au sein du Sillon. M. TOUBOL insiste sur l'intégration de différentes réflexions qui consistent à se replacer le plus possible dans son environnement proche, avec des enjeux agricoles, des enjeux locaux, de développements potentiels à d'autres échelles, des choix qui peuvent être faits en matière environnementale. Le maintien dans le patrimoine de l'EPFL d'une de ces zones tandis que d'autres seraient remises sur le marché pourra faire partie des réflexions à mener. Les modalités de gestion peuvent également être un sujet de réflexion.

M. FREYBURGER souligne à nouveau que le conseil d'administration sera associé aux différentes étapes de cette étude et propose de passer aux deux derniers points.

4.2. Communication autour du PPI

M. TOUBOL informe des différentes dispositions que l'établissement envisage de mettre en place en matière de communication autour du PPI en direction de ses partenaires. Un PPI intégral sera diffusé auprès des partenaires directs de l'EPFL et une plaquette synthétique

auprès des autres partenaires. Des contacts avec des élus seront organisés et le site Internet de l'EPFL sera refondu. M. TOUBOL souhaite que les administrateurs de l'EPFL soient aussi le relais de cette communication autour du PPI.

En outre, M. TOUBOL précise qu'il est envisagé de faire connaître l'établissement au sein des territoires où l'EPFL n'est que peu ou pas connu par le biais de la plaquette synthétique du PPI, d'une plaquette de présentation générale de l'établissement, de communiqués de presse, et éventuellement, par des rencontres.

Par ailleurs, M. TOUBOL précise que des actions de communication en direction du grand public sont envisagées sous forme d'expositions des réalisations de l'établissement de manière itinérante. L'objectif de cette action consiste à faire connaître l'EPFL, sa finalité, ce qu'il a réalisé dans la vie quotidienne des uns et des autres, même si l'établissement n'est pas un interlocuteur quotidien du grand public.

Enfin, M. TOUBOL propose de continuer à s'associer aux collectivités lors de manifestations locales telles que la manifestation « 1000 paysages en action » où l'EPFL était associé à la communauté de communes du Pays Orne Moselle dans le cadre de l'opération de renaturation des berges de l'Orne.

4.3. Information sur l'exercice du droit de préemption depuis le 04 mars 2015

M. TOUBOL informe que l'EPFL a exercé le droit de préemption à trois reprises depuis la tenue de la réunion du conseil d'administration du 4 mars 2015 :

- à Xertigny,
- à Verdun,
- à Villerupt.

Le détail des parcelles concernées figure au dossier de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, M. FREYBURGER remercie l'assemblée de sa participation et l'informe que le prochain conseil d'administration aura lieu le 25 novembre 2015.

La séance est levée à 17h00.

Le Directeur Général de l'EPFL,

Alain TOUBOL

Le Président du conseil d'administration,

Julien FREYBURGER