PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EN DATE DU 07MARS 2018

108ème REUNION

L'an deux mille dix-huit, le 07 mars à 14h30, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Lorraine s'est réuni à Pont-à-Mousson, dans les locaux de l'Établissement.

Membres présents avec voix délibérative :

Mme BARUTEAU	Représentante de l'État désignée par le ministre chargé du budget
MM. LALANDRE, PFEFFER et VILAIN	Représentants du conseil régional Grand Est
Mme MARCHAL-TARNUS et M. CORZANI	Représentants du conseil départemental 54
M. PERRIN	Représentant du conseil départemental 55
Mme CRISTINELLI-FRAIBOEUF et MM. FREYBURGER et GROS	Représentants du conseil départemental 57
Mme GIMMILLARO et M. GERECKE	Représentants du conseil départemental 88
M. WERNER	Représentant de la Métropole du Grand Nancy
Mme DEAU	Représentante de la Communauté d'agglomération d'Épinal
M. BERGE	Représentant de Metz Métropole
M. DELVERT	Représentant de la Communauté d'agglomération de Bar-le-Duc Sud Meuse
M. VOGT	Représentant de la Communauté de communes du Pays de Bitche
M. BRIZZI	Représentant de la Communauté d'agglomération du Val de Fensch

Membres présents sans voix délibérative :

M. TARANTOLA	Représentant du conseil départemental 88
M. CANDAT	Représentant de la Métropole du Grand Nancy
M. BUSSY	Représentant de la SAFER Grand Est

Membres excusés avec voix délibérative (outre les titulaires représentés par leurs suppléants) :

M. SCHRICKE	Représentant de l'État désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales
Mme GAY	Représentante de l'État désignée par le ministre chargé de l'urbanisme
M. LAHEURTE	Représentant de l'État désigné par le ministre chargé du logement
Mmes DEBORD et DEL GENINI et M. SADOCCO	Représentants du conseil régional Grand Est
Mmes BEAUSERT-LEICK, BOURSIER et LALANCE et M. HARMAND	Représentants du conseil départemental 54

M. JANNOT	Représentant du conseil départemental 55
Mme BERVILLER et MM. REICHHELD et SCHUH	Représentants du conseil départemental 57
Mme BABOUHOT	Représentante du conseil départemental 88

<u>Autres participants à la réunion :</u>

M. RAYMOND	Contrôleur budgétaire
M. BEMER	Préfecture Grand Est - SGARE
Mme VUIDEL	Conseil Régional Grand Est
M. GENDRE	Agent comptable de l'EPFL
M. TOUBOL	Directeur Général de l'EPFL
MM. COMBE et PROTH	EPFL

XXX

M. FREYBURGER ouvre la séance. Il salue M. RAYMOND, contrôleur budgétaire, et M. GENDRE, agent comptable de l'EPFL. Il souhaite la bienvenue aux personnes présentes en ce jour particulier où l'EPFL fête ses 45 ans. Il tenait à souligner que le 07 mars 1973 a été signé le décret de création de l'établissement.

M. FREYBURGER présente les excuses de M. MARX, Préfet de la Région Grand Est, représenté par M. BEMER.

M. FREYBURGER informe que le conseil départemental de la Moselle a procédé à la désignation de deux nouveaux suppléants pour siéger au sein du conseil d'administration :

- M. CUNAT, vice-président du conseil départemental de la Moselle, remplace Mme HERZOG, élue Sénatrice de la Moselle, en tant que suppléant de Mme BERVILLER,
- M. MARRONI remplace M. ALIVENTI en tant que suppléant de M. GROS.

Il indique que ces nouveaux administrateurs seront invités à assister au prochain conseil d'administration. Un arrêté actant de la nouvelle composition du conseil d'administration sera prochainement pris par le Préfet de Région.

M. FREYBURGER annonce que l'EPFL a été informé très récemment de la désignation d'un candidat par la Région Grand Est en la personne de M. SADOCCO aux fins de siéger au sein du bureau de l'établissement. Les réunions du bureau pourront ainsi se tenir dans des conditions satisfaisantes de quorum. Il propose d'ajouter ce point à l'ordre du jour. Il demande si d'aucuns s'oppose à cet ajout, souhaite faire part d'une réserve ou s'abstenir. M. VILAIN souhaite s'abstenir. Ce point sera ajouté à l'ordre du jour.

M. FREYBURGER indique qu'un dossier a été remis sur table contenant :

- le diaporama de la séance,
- les documents relatifs à la mise à jour de la composition du bureau,
- les documents relatifs à une transaction avec la SCI Pasteur sur le site Kléber à Essey-lès-Nancy
- et enfin, une nouvelle version de la convention de travail avec SCALEN.

M. FREYBURGER propose de passer à l'examen de l'ordre du jour.

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA CONSULTATION ECRITE DU 16/01/2018

M. FREYBURGER propose de valider le compte rendu de la consultation écrite du 16/01/2018. Il rappelle que cette consultation proposée au conseil d'administration est relative à la construction de logements aidés à Moyeuvre-Grande sur le site de l'Établissement Lemoine. Elle est composée de trois points principaux :

- la minoration sur le prix de revient du terrain lors de sa cession au promoteur Blue Habitat,
- le niveau de la minoration de 2 000 € par logement pour 54 prévus
- et les crédits correspondants imputés sur l'intégralité des sommes versées à l'EPFL au titre des prélèvements réalisés sur les communes de la Communauté de communes du Pays Orne Moselle et si des sommes complémentaires s'avéraient nécessaires, sur le reliquat des sommes prélevées en 2015.

M. FREYBURGER indique que les résultats de la consultation écrite sont disponibles. Les administrateurs qui ont répondu, à un vote défavorable près, se sont montrés favorables à ce qui était proposé. Il passe la parole à M. TOUBOL.

M. TOUBOL rappelle la spécificité de ce dossier. Il s'inscrivait dans la règle que le conseil d'administration avait posée pour l'utilisation des fonds SRU, à savoir leur utilisation à l'échelle de l'EPCI. L'EPFL a eu l'accord de principe de la Communauté de communes du Pays Orne Moselle, la collectivité en charge du PLH, pour mobiliser l'intégralité des sommes qui avaient été prélevées de 2015 à 2017 et ce qui sera prélevé en 2018. En complément, un prélèvement sur les sommes qui restent sur Metz Métropole et Rives de Moselle était proposé. Il demande de se reporter aux éléments figurant dans le dossier.

M. TOUBOL rappelle que la minoration étant de 2000 € par logement pour 54 logements, son montant total sera donc de 108 000 € conformément à ce qui a été prévu. Il était proposé que cette minoration soit exceptionnellement appliquée dans la cession au promoteur Blue Habitat, lequel la répercutera au bailleur, Metz Habitat Territoire. Ce passage intermédiaire était nécessaire pour réussir à boucler le dispositif dans la mesure où Metz Habitat Territoire acquérait ces 54 logements sociaux en VEFA. Des conditions strictes sont prévues pour garantir la bonne utilisation des fonds.

M. TOUBOL informe que 25 réponses sont parvenues à l'EPFL sur un quorum fixé à 17 étant donné que le conseil d'administration compte 33 personnes avec voix délibérative. Parmi elles, 24 ont été favorables et une défavorable. Le montant actuellement en stock sur l'opération est d'un peu plus de 89 000 €. Il reste à l'EPFL à acquérir une emprise immédiatement limitrophe pour un montant de 33 000 € ce qui fera une valeur stock de 122 000 €. Les 108 000 € sont à déduire de cette somme conformément au mécanisme SRU de la même manière que si l'EPFL l'avait fait directement pour Metz Habitat Territoire. Du point de vue des études et des travaux réalisés par l'EPFL, environ 300 000 € ont été dépensés sur cet ancien site industriel.

M. FREYBURGER propose d'approuver le compte rendu de la consultation écrite du 16/01/2018. En l'absence de désapprobation et d'abstention, le compte rendu est mis aux voix et ratifié à l'unanimité.

2. APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 27 NOVEMBRE 2017

M. FREYBURGER propose de valider le compte rendu de la réunion du conseil d'administration du 27 novembre 2017. Aucune demande de modification n'étant formulée, il est mis aux voix et ratifié à l'unanimité.

3. MISE A JOUR DE LA COMPOSITION DU BUREAU

M. FREYBURGER rappelle que ce point consiste à mettre à jour la composition du bureau de l'EPFL. L'attente de la désignation par le conseil régional Grand Est d'un candidat pour accéder au bureau de l'établissement a été satisfaite en la personne de M. SADOCCO, président de la commission « Enseignement Supérieur et Innovation » et maire de Mondelange. Il propose d'approuver cette nouvelle composition du bureau. Il note l'abstention de M. VILAIN. Sans réserve, ni question ou remarque, la mise à jour est validée.

La délibération n°18/002 est approuvée à l'unanimité des votes exprimés.

4. APPROBATION DU COMPTE FINANCIER ET AFFECTATION DU RESULTAT

M. FREYBURGER passe la parole à M. GENDRE.

M. GENDRE indique bien que s'agissant d'un exercice purement chiffré, il veillera à se limiter aux éléments essentiels et éclairants de l'exercice 2017. Préalablement à la présentation détaillée, M. GENDRE rappelle que l'établissement fonctionne en mode « GBCP » (Gestion Budgétaire et Comptable Publique) depuis le premier janvier 2016. Depuis cette date, l'établissement tient deux comptabilités différentes : une comptabilité générale qui s'approche de la comptabilité des entités privées et qui doit retracer son activité patrimoniale, et une comptabilité budgétaire qui retrace les flux financiers rentrants et sortants sur le compte courant. Cette coexistence de deux comptabilités différentes doit permettre de donner, en termes comptables, une image sincère et fidèle de l'établissement.

En ce qui concerne l'activité opérationnelle à proprement parler, M. GENDRE indique que l'année est en forte augmentation sur le volet prestations de services, autrement dit ce qui relève de la reconversion des friches et notamment des travaux. Il s'agit du plus haut niveau d'activité sur les dix dernières années. En termes d'activité foncière ou des fonds propres, il observe une forte activité en cession mais plus modeste en acquisition.

M. GENDRE indique que l'établissement a eu 88 775 777 € de charges en 2017, en nette augmentation donc par rapport à l'année précédente. Il souhaite toutefois relativiser ce constat car une bonne partie de ces charges sont des opérations de comptabilité générale pure, comme les provisions et les variations de stock. Elles n'ont aucun impact sur la trésorerie de l'établissement. Il s'agit de simples jeux d'écriture destinés à refléter la réalité comptable, sans flux financier. Dans le détail, l'excédent des cessions sur les acquisitions explique les variations de stock. L'EPFL a cédé beaucoup plus de sites qu'il n'en a acquis. Par ailleurs, l'augmentation sensible des provisions correspond à un comportement de bon gestionnaire. L'établissement constitue des réserves financières virtuelles, permettant de faire face à d'éventuelles pertes à venir, aussi bien en termes de valeurs foncières que de litiges et contentieux. Il souligne que ce

ne sont que des pertes virtuelles. Si elles se réalisent, l'EPFL peut de toute manière y faire face. L'établissement récupère ensuite comptablement la provision constituée. M. GENDRE note que les produits sont également en augmentation en 2017 avec 83 855 957 €. Le très haut niveau de cession, qui représente presque 37 M€ cette année à lui tout seul, est une des raisons à retenir. Les autres raisons résultent des subventions et participations des partenaires de l'établissement et la Taxe Spéciale d'Équipement qui viennent abonder le budget chaque année.

Le résultat comptable est donc déficitaire de presque 5 M€ en 2017. M. GENDRE module toutefois cette observation. Ce déficit est essentiellement lié aux opérations de comptabilité générale et non aux flux financiers. Ce résultat négatif, retraçant l'ensemble de la réalité patrimoniale de l'établissement, s'explique ainsi par des provisions en nette augmentation et une forte variation des stocks à la baisse. La trésorerie de l'établissement augmente pour sa part de manière substantielle, notamment grâce au niveau élevé de cessions foncières.

M. GENDRE indique que la capacité d'autofinancement de 6 155 105 € progresse nettement. Il souligne que cette donnée est très importante en analyse financière. En effet, la capacité d'autofinancement correspond à l'ensemble des ressources financières de l'EPFL pour financer des opérations de gestion et des investissements futurs. Il ajoute qu'en 2016 cette capacité avait diminué en raison de l'opération exceptionnelle de Velaine-en-Haye et qu'a priori, l'établissement conserve toujours les moyens de ses ambitions.

M. GENDRE souligne que le bilan 2017, légèrement en hausse avec 354 281 704 €, est également confortable pour l'établissement. Il explique que ce bilan correspond à l'actif de l'EPFL c'est-à-dire à l'image à un instant donné de son patrimoine. L'établissement est particulièrement solide en la matière, même compte tenu de la forte contraction des stocks sur l'exercice 2017. L'élément est extrêmement positif.

M. GENDRE indique que le fonds de roulement est un terme de technique comptable et d'analyse financière que l'on peut définir comme étant l'excédent de capitaux stables par rapport aux emplois durables qui sert à financer une partie des actifs circulant. Concrètement, le fonds de roulement permet à l'établissement de financer son cycle d'exploitation. Il s'agit d'une ressource viable qui permet à l'établissement de financer son besoin en fonds de roulement, et par conséquent, son différentiel entre les encaissements et les décaissements en termes de trésorerie. L'augmentation du fonds de roulement est donc un élément positif. Même si cette augmentation est limitée à environ 1%, elle est constante sur les dix dernières années. M. GENDRE souligne que dans une analyse financière, l'élément primordial est la tendance qui se dégage dans une perspective pluriannuelle. Plus qu'un résultat à un instant donné, il s'agit de regarder l'évolution des différents items et des différentes composantes. L'évolution est tout à fait favorable en termes de fonds de roulement pour l'EPFL. Le besoin en fonds de roulement qui permet de financer les différentiels de trésorerie est positif. Cela signifie que l'établissement doit nécessairement lever des fonds pour financer son cycle d'exploitation. Mais le besoin en fonds de roulement étant largement inférieur au fonds de roulement, la situation de l'établissement est tout à fait positive et solide. M. GENDRE ajoute que le besoin en fonds de roulement est en retrait, ce qui explique l'augmentation assez significative de la trésorerie de l'EPFL, le fonds de roulement augmentant en parallèle. L'augmentation du fonds de roulement, sa ressource, et la diminution de ses besoins permettent ainsi de dégager une trésorerie significative à plus de 73 M€, en hausse de 18% par rapport à l'année précédente.

M. GENDRE aborde la soutenabilité budgétaire qui s'attache à la comptabilité budgétaire donc aux flux financiers et à la capacité à l'établissement à faire face à ses engagements futurs. Les indicateurs sont également favorables avec un solde budgétaire largement bénéficiaire à plus de 19 M€. Il rappelle qu'un déficit de 13 M€ avait été enregistré en 2016.

Pour conclure, M. GENDRE souligne la très bonne capacité d'autofinancement de l'EPFL, son fonds de roulement positif et supérieur au besoin en fonds de roulement et sa trésorerie qui augmente. Le seul point négatif repose sur le résultat comptable de comptabilité générale à près de 5 M€ de perte, résultant toutefois de jeux d'écriture habituels et qui n'ont rien d'inquiétants. En ce qui concerne les restes à payer, c'est-à-dire les différences qui existent entre ce que l'établissement a payé et ses engagements contractuels ou ses autorisations d'engagement, M. GENDRE informe que l'EPFL peut sans difficulté faire face à ses engagements futurs à l'heure actuelle. Sa santé financière et comptable est excellente. Il remercie les administrateurs de leur attention et se met à leur disposition pour toute question éventuelle.

Au regard des comptes de l'EPFL, M. GROS pense qu'il est urgent de trouver des occasions de dépenser cet argent. Il fait référence au comportement de l'État vis-à-vis des agences de l'eau.

M. FREYBURGER répond que l'EPFL doit utiliser au mieux les moyens dont il dispose au service des projets des collectivités. À l'aune de ses quelques années en tant qu'administrateur et président du conseil d'administration, il répète à l'envi cette idée. Le but de l'établissement est d'avoir une gestion raisonnable et saine mais aussi et surtout d'accompagner les projets du territoire lorrain. Il partage tout à fait la remarque de M. GROS.

M. TOUBOL partage également l'observation faite par M. GROS. Il rappelle que l'objectif premier de l'EPFL est effectivement de se mettre aux côtés des collectivités pour accompagner leurs projets. Il souligne qu'en 2018, l'EPFL a inscrit un budget de 28,9 M€ en termes de dépenses en reconversion, d'études et de travaux, à rapprocher du résultat de 18 M€ en 2017 avec déjà des opérations importantes. Des phases de travaux seront engagées. Pour autant, il souligne que l'établissement ne saura jamais faire autre chose que d'accompagner les projets locaux. C'est dans cette mise à disposition des capacités de l'établissement auprès des collectivités que l'EPFL peut remplir pleinement sa mission.

M. GROS souligne que la Taxe Spéciale d'Équipement est un impôt. Il rappelle que l'État a déjà procédé à des ponctions dans les chambres de commerce et d'industrie et les agences de l'eau. À chaque fois, ces ponctions étaient justifiées par le fait que la trésorerie était abondée par un impôt de toute nature tel que la Taxe Spéciale d'Équipement. Si cette taxe n'est pas baissée, l'État ponctionnera la trésorerie de l'EPFL plutôt que d'emprunter sur le marché. L'EPFL a intérêt à montrer que cette taxe est en service, qu'elle a un usage évident, immédiat et motivé.

M. FREYBURGER ajoute que les collectivités territoriales sont tout à fait bien placées pour en parler.

5. PRESENTATION DU RAPPORT DE GESTION DE L'ORDONNATEUR ET DU RAPPORT D'ACTIVITE

M. TOUBOL indique que l'EPFL a maintenu son niveau d'activité en 2017 avec 41,1 M€ de dépenses opérationnelles. Elles se décomposent principalement de la manière suivante :

- un peu plus de 20 M€ sur le volet foncier inscrit dans le cadre des conventions avec les collectivités locales,
- 1,5 M€ pour la gestion patrimoniale propre
- et 18,1 M€ pour les études et travaux. M. TOUBOL souligne le niveau relativement élevé des dépenses en études et travaux, stable par rapport à 2016, mais qui devrait être très en-deçà de ce qui est prévu pour 2018.

M. TOUBOL observe que les opérations peuvent se lire par métier et par destination ou objectif : logement, développement économique, protection des risques, préservation des espaces, autres. Cette dernière rubrique regroupe des études sur des sites dont la vocation n'est pas déterminée, des études qui permettent de définir une vocation, et donc inclassables. Elle regroupe aussi des actions sur des sites portés depuis longtemps par l'établissement et pour lesquels il n'y avait pas de vocation particulière de définie à l'époque. Il souligne que le montant correspondant à cette rubrique « autres » est très faible par rapport à l'ensemble de l'exécution budgétaire. En autorisations d'engagement et en crédits de paiement, les 41,1 M€ se décomposent de la manière suivante :

- 21,2 M€ pour du logement
- et 16,5 M€ pour du développement économique et des équipements structurants. Les résultats en la matière sont un peu en-deçà de ce qui avait été prévu, notamment parce que certaines opérations importantes qui avaient été anticipées en foncier ou en travaux n'ont pas pu se dérouler. Les raisons peuvent reposer sur des projets qui n'étaient pas encore tout à fait mûrs, sur le fait que les sites ont été envahis par les gens du voyage et parce que des marchés importants n'ont pas pu s'exécuter.
- En matière de protection des risques, les montants ne sont pas considérables mais significatifs. M. TOUBOL précise qu'une expropriation sur le site « PPRT de Han-sur-Meuse » a pris du retard. Par ailleurs, les travaux de démantèlement d'un hangar dans le cadre du PPRT Air Liquide à Richemont se sont avérés moins coûteux suite à l'appel d'offres que ce que l'EPFL avait pu craindre.
- Sur la gestion du patrimoine propre de la zone de Velaine-en-Haye, M. TOUBOL indique que le budget opérationnel a été fixé en fonction d'un plan d'affaires qui se dessine progressivement.

M. TOUBOL indique que le budget a été globalement exécuté à hauteur de 82%.

En termes d'action foncière, M. TOUBOL précise que les deux tiers des 23,1 M€ ont été exécutés au sein de conventions-cadre, le mode d'intervention privilégié. 67 actes d'acquisition ont été signés pour 13,4 M€. Le solde correspond à de la gestion, des dépenses qui sont parfois assez lourdes pour l'établissement avec les taxes foncières : 3,5 à 4 M€ suivant les périodes. Parmi les 67 actes d'acquisition, il note que des acquisitions peu importantes en chiffre mais parfois extrêmement complexes ont été signées. En l'occurrence, l'ancien site militaire du Mont-Saint-Quentin a été acquis à l'euro symbolique durant l'été 2017 et en toute fin d'année dernière, l'ancien carreau de mine de Boulange. Il rappelle que l'EPFL travaillait sur ce sujet depuis plus de deux ans dans le cadre d'une liquidation, d'un bien plus ou moins occupé, compliqué à acquérir et qui au final pèse, très peu dans l'exécution budgétaire. M. TOUBOL souligne que pour un nombre d'actes importants, 61, le montant est relativement modéré, moins de 500 000 €. L'activité de l'EPFL repose sur de nombreuses petites acquisitions pour réunir les tènements nécessaires à l'accompagnement des projets des collectivités. Il insiste sur le fait qu'il n'existe pas nécessairement de liens entre la complexité ou le temps nécessaire pour aboutir et la hauteur de l'acte ou la dépense à proprement parler. Les ratios qui peuvent être

opposés ne représentent pas la réalité du travail. M. TOUBOL souligne que le niveau de cession a été tout à fait important : presque 38 M€ en 2017 pour 78 actes de cession signés. Il demande de se reporter à la carte où figurent les sites dont les biens ont été cédés suivant leur destination.

M. TOUBOL atteste de la mobilisation de l'établissement sur les centres-bourgs en 2017. Des conventions ont été passées, des sujets ont avancé, des contacts ont été pris et se sont noués. L'EPFL a été actif en termes d'interventions foncières, d'études et d'actions de communication. Afin de communiquer sur le sujet, une conférence intitulée : « comment réenchanter le cœur des villes ? » a été organisée 21 novembre 2017 à Ars-sur-Moselle avec l'AGURAM. Une centaine de personnes étaient présentes, élus, techniciens, pour réfléchir autour de la question des centres-bourgs et centres villes sur la base de l'exemple d'Ars-sur-Moselle mais également de Thionville, du Val de Fensch, de Joinville, de Forbach et de Chalons. Il s'agissait d'échanger sur les problématiques et constats très largement partagés et sur les solutions envisageables.

M. TOUBOL rappelle que l'activité « reconversion » a été très importante en 2017 avec 18,1 M€, équivalente à 2016. L'EPFL a réalisé des études sur 33 sites et des travaux sur 54. Les sites sur lesquels ont été engagés simultanément des études et des travaux étaient au nombre de neuf. Il indique que les opérations étaient de diverses importances en volume. Des opérations extrêmement lourdes ont été menées notamment sur les friches hospitalières, avec les travaux sur l'hôpital Bon-Secours à Metz, le désamiantage en cours sur l'hôpital Jeanne d'Arc à Dommartin-lès-Toul et la déconstruction, à partir au deuxième semestre 2018, du site Stern à Val de Briey. Parmi les interventions importantes figurent également :

- la poursuite du travail sur le site Lana à Docelles
- et l'intervention sur le plateau de Frescaty évoqué implicitement précédemment du fait du retard pris parce que le site était envahi.
- M. TOUBOL évoque aussi l'étude très intéressante conduite sur l'ancien pensionnat de Fénétrange dans une perspective d'accueil d'un projet autour de l'autisme dans le cadre de la formule : « formation, inclusion, accueil ».
- À noter également, l'étude de reconversion sur le carreau Vouters à Freyming-Merlebach
- et un travail de longue haleine sur le site Trailor à Lunéville dont il espère l'aboutissement en 2018.

Ces exemples témoignent de la variété des sujets sur lesquels l'établissement s'investit aux côtés des collectivités.

M. TOUBOL rappelle que l'EPFL a travaillé sur l'observatoire des friches, un travail qui avait été engagé en 2013-2014 en Moselle. L'établissement a poursuivi cette mission en partenariat avec les conseils départementaux, la Région, l'État et les structures intercommunales. Il s'agissait d'identifier les friches, leur localisation et leur superficie, et d'avoir une lecture globale de la question à l'échelle de l'ensemble du territoire face au développement en extension. Le support synthétique commence à être suffisamment parlant et permet de mesurer si la reconversion est possible, facile, et pour quels usages. Ce travail a permis, sur plusieurs sites, de déclencher des échanges au-delà des collectivités avec lesquelles l'EPFL était déjà régulièrement en partenariat. L'étude a été l'occasion de contacts nouveaux dans les Vosges sur le site de Ramonchamp ou dans la Meuse, autour de l'ancienne papeterie Jean-d'Heurs à Lisle-en-Rigault. L'objectif est de tenir cet inventaire à jour. L'EPFL continuera à faire vivre l'observatoire au travers d'ateliers territoriaux véhiculant des informations en direction des collectivités pour

les intéresser à la reconversion des friches et leur donner des clés pour réfléchir à ces sujets souvent complexes compte tenu de la variété et de la multiplicité des sujets traités.

M. TOUBOL indique que l'ensemble de ces éléments s'inscrit dans une trajectoire globale du PPI. Il informe que les trois quarts du niveau foncier prévisionnel ont été exécutés. En ce qui concerne la reconversion, l'exécution est de 93%. Il rappelle que les perspectives sont extrêmement importantes. En termes d'interventions exceptionnelles, le taux d'exécution est de 50%. Le niveau des cessions a été important et a même dépassé ce qui avait été prévu. Le niveau des subventions correspondant aux participations notamment des collectivités mais également de l'État et de la Région dans la fin des opérations CPER, a également dépassé les prévisions initiales. Cela répond au fait que le niveau en reconversion est élevé et que les appels de participations le sont également.

M. TOUBOL termine sa présentation de l'activité 2017 en apportant des éléments sur le stock qui, comme l'indique le compte financier, représente 195 M€. La question de l'âge moyen du stock par période de cinq, dix, quinze et au-delà de quinze ans s'est posée. 90 à 95 M€ sont portés entre 0 et cinq ans et 50 M€ entre cinq et dix ans. L'essentiel du stock de l'EPFL a donc une vitesse de rotation relativement importante. Il est constaté qu'en termes de montants 50% des 195 M€ portés à l'établissement, le sont depuis une période d'environ cinq ans. En d'autres termes, la moitié du stock a moins de cinq ans. Les emprises portées depuis plus de 25 ans pèsent très peu dans le stock. En termes de surfaces portées par l'établissement, on retrouve à 10 ans les acquisitions réalisées en 2007 auprès de Charbonnages de France. Ces acquisitions ne pèsent pas forcément aujourd'hui de manière importante sur le montant du stock. En revanche, en termes de surfaces et de problématiques de gestion, les sujets sont considérables. M. TOUBOL présente une image du stock de l'établissement qui permet de représenter verticalement, le montant des opérations portées et horizontalement, l'âge des opérations. Pour des questions de lisibilité, le diamètre du disque représente la surface. Pour pouvoir étaler le sujet, l'ordonnée est logarithmique : à chaque case, le nombre est multiplié par dix. Apparaissent les opérations suivantes :

- le Mont-Saint-Quentin avec un montant très modeste et une surface très appréciable,
- le plateau de Frescaty avec une surface très importante avec pratiquement 400 hectares et un montant en-deçà d'un million d'euros
- Velaine-en-Haye
- et en-deçà d'un million d'euros avec des surfaces importantes, les acquisitions Charbonnages de France.
- Enfin, sur des montants qui peuvent être plus ou moins importants, on retrouve les réserves historiques à Semécourt ou Gondreville qui ont été complétées un peu plus récemment.

M. TOUBOL note que ce graphique permet d'avoir une compréhension du stock, des difficultés à le gérer, et qu'il permet de donner une lecture un peu plus large de l'activité de l'établissement. Sa présentation visait à donner du sens aux actions que ne pouvait pas apporter la seule présentation des chiffres.

M. GROS trouve l'institution très intéressante et après avoir parcouru le rapport d'activité, se dit que l'EPFL est destiné à rendre supportable ce qui est insupportable pour les collectivités à savoir de récupérer des friches qu'elles soient hospitalières, militaires ou industrielles. Il souligne que tant les industriels que les militaires partent sans préparation et sans organisation. Il note qu'il est intéressant de regarder comment se passe la gestion du foncier

sur le territoire. Que ce soit sur des terrains sidérurgiques, des mines de charbon ou des papeteries vosgiennes, peuvent apparaître des ruines, une vieille cheminée, des barbelés ou des panneaux « attention danger » comme sur le Mont-Saint-Quentin. Il constate qu'à l'heure actuelle la terre agricole reste la plus intéressante, et de loin, dans la fabrication du prix du foncier pour le logement. Malgré l'intervention de l'EPFL, malgré les préconisations du SCOTAM, malgré des débats intéressants, on continue à créer des lotissements et construire des maisons contraires à l'esprit de la COP 21 en favorisant l'étalement urbain. Les parcelles, espaces ou terrains abandonnés ne sont pas valorisés. L'EPFL est utile et fonctionne bien mais ne va pas assez loin. Il faudrait rendre une certaine égalité entre le fait d'entreprendre sur les friches par rapport au fait d'aller sur les territoires extérieurs conquérir de la terre agricole. Les gaz à effet de serre, la circulation, les embouteillages continuent et on n'a pas réussi à inverser le mouvement. Il est héroïque pour un élu d'entreprendre de reconvertir une friche face aux promoteurs qui désapprouvent et qui préfèrent des terrains bien dégagés, agricoles, propres et moins chers. Il redit que l'action de l'EPFL est bien mais insuffisante par rapport à ce qui est observé globalement avec la consommation de terrains agricoles et la poursuite de l'étalement urbain.

Dans le prolongement de ce qui vient d'être dit, M. FREYBURGER indique que les instances de l'établissement se sont récemment opposées à des opérations en extension urbaine prévues dans des communes de taille moyenne voire petite. Des débats ont eu lieu et une opinion très large s'est dessinée pour refuser de participer à des projets totalement en extension et consommant, par définition, du foncier agricole ou de la terre naturelle. Il ajoute qu'il est conscient que ce n'est pas cela qui, dans l'absolu, empêchera définitivement telle ou telle commune de réaliser son projet de lotissement. En revanche, il est de la responsabilité des administrateurs de l'établissement d'affirmer une position par rapport à ce sujet sensible. La reconversion des friches est au cœur de l'activité de l'EPFL.

M. GROS souligne que les 500 hectares de friches des Portes de l'Orne sont une charge considérable pour les élus du secteur et que seul l'EPFL peut leur venir en aide.

M. TOUBOL souhaite faire part de réflexions sur la complexité de réutiliser des terrains déjà urbanisés. Il rappelle que dans de nombreuses situations, les promoteurs, ou même les élus, ne souhaitent pas utiliser de tels terrains. Quoi que l'on fasse, il est compliqué et risqué pour un opérateur de procéder de la sorte. Il faudrait arriver tous ensemble à trouver les mécanismes pour sécuriser, intéresser, faciliter la réutilisation de tels espaces. Il indique qu'il aura l'occasion d'évoquer quelques exemples qui montrent à quel point les efforts doivent être démultipliés pour rendre ces sujets possibles. La facilité est d'aller en extension, parce que moins onéreux mais surtout moins risqué. En raison du passé sur le site, d'une information qui n'aura pas été transmise, il est possible de se retourner contre le promoteur, l'élu ou l'EPFL. Le contexte d'engagement collectif actuel est de faciliter et d'encourager la réutilisation des espaces. Malgré tout, le corpus juridique et l'environnement technique font que l'extension reste plus facile. L'enjeu est de taille.

M. WERNER se dit interpellé par les propos de M. GROS. Il pourrait lui aussi citer des exemples identiques. Il atteste que l'enjeu est absolument majeur et que l'EPFL aide à trouver du temps et des possibilités de mise en cohérence d'un certain nombre de dossiers. Il croit que dans le domaine des friches, la réponse de M. FREYBURGER est parlante. Le plus d'efforts possibles doit être fait. Il pense qu'un travail important doit être mené auprès du service des Domaines, peut-être que ce débat peut y contribuer, pour les inciter à prendre mieux en considération la

complexité des opérations de restructuration des friches. Il reconnaît qu'un dialogue a parfois pu être enclenché et qui a permis d'arriver à des prix qui deviennent praticables. Il souligne qu'il faut tenir compte de la complexité de ces opérations sinon le mitage et l'extension urbaine l'emportent. En outre, il pense qu'il faudrait arriver à intégrer les externalités en réduisant la consommation de carburant et en favorisant la densification urbaine. Il explique qu'il faudrait arriver à convaincre les habitants du bienfait d'avoir des voisins. Il fait partie d'une commune où le foncier est difficile à trouver et où les enjeux sont multiples par rapport à cette question. Les meilleurs efforts doivent être faits pour y apporter une réponse.

M. BUSSY se montre très satisfait d'entendre ces propos. En tant que représentant du monde agricole, il indique que l'on consomme beaucoup trop de terres agricoles. Entre 2008 et 2016, la consommation d'espaces agricoles était à la baisse en raison de la crise économique. Depuis deux ans, la situation est repartie très fortement à la hausse et devient insupportable. En 2017, environ 80 000 hectares de terres agricoles ont été urbanisés. Il annonce qu'une loi foncière est en préparation et qu'elle aura pour but de protéger les espaces agricoles et naturels. La règlementation deviendra beaucoup plus draconienne qu'aujourd'hui que ce soit au niveau environnemental ou agricole. L'environnement rejoint l'agricole dans la surconsommation d'espaces. Toutes les terres urbanisées conduisent à moins de diversité. Le positionnement de l'EPFL vis-à-vis des friches industrielles ou des centres-bourgs constituera des priorités encore plus prégnantes demain. Même si les temps sont difficiles pour l'agriculture, son activité économique est primordiale pour le pays. Autrement dit, les enjeux liés à ce foncier sont plus qu'importants. Il évoque à nouveau la loi foncière en préparation cette année qui devrait passer devant le Parlement début 2019. Un maximum de freins à la consommation de foncier seront mis en place, sans pour autant vouloir bloquer les projets de développement des villes, bourgs, centres-bourgs et même des communes rurales. Il constate en tant que maire d'une commune rurale, que dans les documents d'urbanisme, trop de surfaces agricoles sont encore destinées à un développement. Il estime qu'il faut arrêter de surconsommer ce foncier qui n'est pas renouvelable. Il rappelle que la SAFER a une obligation de compenser le foncier pris aux agriculteurs et que ce foncier n'est jamais compensé que sur des terres qui existent déjà. Ces terres ne sont pas renouvelables. Plus on en consomme, moins elles seront disponibles.

M. LALANDRE déclare que son propos n'est pas d'analyser la pertinence ou non de l'EPFL, ni de se complaire à une autosatisfaction. Au vu de son ancienneté au sein du conseil d'administration, il pense qu'il serait important pour l'ensemble des membres du conseil d'administration, mais aussi pour l'extérieur, de connaître le nombre d'hectares qui ont permis d'être utilisés par l'action de l'EPFL. Il suggère également d'établir un bilan sur le nombre de logements que l'EPFL a permis, en partenariat, de mettre sur le marché.

M. FREYBURGER atteste qu'il serait intéressant de réunir des données afin d'avoir une vision d'ensemble macro-économique, sans pour autant avoir des chiffres à l'unité près.

M. RAYMOND félicite l'établissement pour sa situation financière. En tant que contrôleur budgétaire pour l'État, il constate qu'il n'y a pas de problème, loin de là et heureusement, de soutenabilité budgétaire pour l'établissement. S'agissant de la trésorerie, sans engager de débat suite aux propos de M. GROS, il n'est pas mandaté pour cela, il indique que l'État, autrement dit les services de Bercy du ministère de l'économie et des finances, est attentif à la trésorerie de tous les établissements publics et ne peut que se féliciter de la bonne santé financière de l'EPFL. Il rappelle que ce niveau de trésorerie résulte d'un équilibre entre le solde des cessions et des acquisitions ainsi que du niveau de la Taxe Spéciale d'Équipement. À cet égard, le regard que

peut porter l'État est aussi lié à ses obligations internationales et européennes dans le cadre de l'équilibre des prélèvements obligatoires, une donnée qui doit être prise en compte. Par ailleurs, il souhaite féliciter M. TOUBOL pour avoir présenté le tableau sur la situation du stock qui fait l'objet d'un gros travail préalable. Cette présentation est très riche. Il l'apprécie fortement. L'établissement fêtant aujourd'hui ses 45 années d'existence, il croit que la vision historique de son stock est vraiment source d'enseignement. Il encourage à continuer cet exercice.

M. FREYBURGER remercie M. RAYMOND et atteste que ce document final est parlant. L'image d'ensemble permet de bien appréhender la réalité des stocks de l'établissement. Il confirme que cela a demandé beaucoup de travail. Il propose d'adopter la délibération suivante :

- approuver le compte financier 2017,
- approuver le tableau des affectations de résultats,
- décider de porter le solde de – 4 919 920,26 € du compte 12 « résultat de l'exercice » au 31 décembre 2017 au compte 106.82 « réserves facultatives »,
- décider, conformément aux préconisations de l'audit financier et comptable CGEFI de 2010 de porter la somme de 5 078 681,30 € du compte 106 881 « réserves - participations EPFL » au compte 106.82 « réserves facultatives » au titre des reprises de participations de l'EPFL de l'année 2017 pour le PPI 2007/2014,
- décider, conformément aux préconisations de l'audit financier et comptable CGEFI de 2010 de porter la somme de 7 855 941,42 € du compte 106.881 « réserves - participations EPFL » au compte 106.82 « réserves facultatives » au titre des reprises de participations de l'EPFL de l'année 2017 pour le PPI 2015/2019
- et décider de porter la somme de 34 200 000 € du compte 106.82 « réserves facultatives » au compte 106.881 « réserves - participations EPFL » au titre des dépenses opérationnelles et exceptionnelles de l'exercice 2017 du PPI 2015-2019.

La délibération n°18/003 est approuvée à l'unanimité des votants, M. PFEFFER s'abstenant.

6. <u>DISPOSITIONS INTERNES</u>

6.1. Accord d'intéressement 2018-2020

M. TOUBOL demande au conseil d'administration de se reporter au texte de l'accord d'intéressement dans le dossier qui a été transmis. Il rappelle qu'un accord existait précédemment et qu'il a été convenu qu'il serait renégocié avec les représentants du personnel tous les trois ans. Il indique que le projet qui est soumis au conseil d'administration a recueilli l'accord des représentants du personnel. Inscrit dans la poursuite de l'accord qui existait à l'établissement, il s'articule autour de trois objectifs.

- Le premier objectif est celui de la « productivité / efficacité » liées notamment au nombre d'actes fonciers signés. Il rappelle que pour l'établissement, l'enjeu est fort étant donné le nombre important de petits actes. L'investissement demandé aux équipes est considérable. Le sous-critère de la qualité de l'exécution budgétaire est assez proche de celui qui avait été convenu précédemment. L'effort sur le délai de paiement a été conservé. De 18 jours, il est proposé de passer à 18,5 jours avec un poids moindre par rapport à l'accord précédent.
- De la même manière, en termes de « satisfaction client » le critère lié au délai de réponses aux courriers réclamés et signalés a été conservé. L'objectif est de maintenir

cet effort de répondre dans un délai raisonnable aux courriers qui sont adressés à l'EPFL. Le poids de ce critère est plus faible que dans l'accord précédent.
- Enfin, un nouveau critère est introduit en termes de consommation de papier. M. TOUBOL souligne que l'établissement s'inscrit ainsi dans un mouvement qui touche tous les organismes publics comme privés.

M. FREYBURGER insiste sur les efforts à faire en matière de consommation de papier. Il ajoute qu'en cela les nouvelles technologies sont d'une aide importante.

Les délibérations n°18/004 et n°18/005 sont approuvées à l'unanimité.

6.2. Charte déontologique

M. TOUBOL indique que la charte déontologique a été transmise à titre d'information. A l'instar notamment de l'ensemble des organismes publics, l'EPFL a mis en place une charte de déontologie début 2018 avec un double objectif :
- protéger l'établissement
- et protéger ses salariés en fixant un certain nombre de règles de bonne conduite qui sont essentiellement des règles de bon sens.

6.3. Mise à jour du guide des achats interne

M. TOUBOL indique que la mise à jour du guide des achats interne a été transmis pour information afin que l'ensemble des administrateurs soient informés de ce que sont les règles internes de l'achat public à l'établissement. Il rappelle que délégation lui a été donnée pour mettre à jour ce guide et en rendre compte au conseil d'administration au fur et à mesure. Les mises à jour sont techniques :
- prendre en compte l'évolution des seuils pour les marchés publics,
- introduire le contrôleur budgétaire dans la commission des achats,
- mettre à jour la partie du guide relative aux pièces demandées pour autoriser la notification des marchés. Il s'agit de mettre un terme à la demande systématique du casier judiciaire.
- Il s'agit également de corriger un certain nombre d'erreurs matérielles rédactionnelles pour que le document soit plus lisible.

M. TOUBOL indique que le document est la disposition du conseil d'administration dans le dossier et que s'il y a des questions particulières il est à sa disposition pour y répondre.

7. <u>DISPOSITIONS TECHNIQUES</u>

7.1. Transaction SCI Pasteur / site Kléber à Essey-lès-Nancy (remis sur table)

M. TOUBOL explique que l'ensemble des documents relatifs à la transaction avec la SCI Pasteur est remis sur table en raison des délais extrêmement courts durant lesquels la transaction a été effectuée. Il évoquait précédemment la complexité liée aux cessions de sites qui ont déjà été

utilisés. Il indique que dans l'exemple en présence, l'EPFL a, sur un plan technique, manqué de vigilance et sur un plan opérationnel, fait preuve d'une certaine naïveté.

M. TOUBOL précise que deux opérations se déroulent sur la caserne Kléber à Essey-lès-Nancy : une opération d'aménagement à l'initiative du Grand Nancy et une opération à l'initiative du SDIS de Meurthe-et-Moselle. L'EPFL a cédé à la SCI Pasteur Kléber une partie de ce foncier sur lequel l'EPFL était intervenu en déconstruisant la quasi-totalité des bâtiments. L'EPFL a cédé ce tènement foncier avec une multitude de documents mais il n'a pas informé la SCI Pasteur de la présence, à l'intérieur du terrain, de canalisations d'eau pluviale. L'erreur a été technique. L'EPFL disposait de cette information mais ne l'a pas transmise. En termes de naïveté opérationnelle, M. TOUBOL explique que l'ensemble des informations avait été transmis depuis longtemps au maître d'œuvre de l'opération. Ce dernier avait, certes, déjà réfléchi sur d'autres parties du site, mais les réseaux n'ont pas bougé entre les deux opérations. Sur un plan technique, les interlocuteurs de l'EPFL avaient objectivement toutes les informations. Sur un plan purement juridique, l'EPFL, professionnel de l'immobilier, a vendu un bien en omettant une information dans la transaction en direction d'un non-professionnel de l'immobilier.

M. TOUBOL indique que si l'EPFL devait, le cas échéant, aller au contentieux, il aurait forcément une part de responsabilité. La présence d'une canalisation d'eau pluviale n'est pas forcément dramatique en soi. Sauf que, plutôt que d'interroger le Grand Nancy ou l'EPFL lorsqu'ils ont rencontré la canalisation, ils l'ont abimé. Le cours du chantier a été d'autant plus entravé que les pluies ont été abondantes. Sur le plan technique, à l'évidence, le chantier a été conduit de manière tout à fait contestable mais sur un plan purement juridique, l'EPFL a la conviction qu'il lui serait reproché le fait de ne pas avoir transmis formellement cette information. M. TOUBOL pense que même si cette information avait figurée dans le dossier, le résultat opérationnel aurait été strictement le même.

M. TOUBOL indique que le litige est circonscrit à des travaux de drainage de la parcelle et de déviation provisoire de la canalisation qui a été endommagée à 118 500 € HT. L'EPFL n'est pas un sachant en matière de travaux de réseaux mais les services techniques du Grand Nancy ont attesté que sur les plans technique et économique cette solution était raisonnable. Dans la mesure où un contentieux amènerait à une interruption de chantier relativement longue, il semble qu'il est préférable d'y mettre un terme dès maintenant. Un projet de transaction a été remis sur table. M. TOUBOL indique que depuis une dizaine de jours, de multiples échanges ont eu lieu entre les partenaires et leurs avocats pour arriver à ce texte sur lequel tout le monde s'accorde. L'EPFL prendrait en charge 75 000 € HT soit 90 000 € TTC. Il précise que cette dépense ne sera pas répercutée au Grand Nancy, la responsabilité incombant à l'EPFL. Cette sortie largement préférable, représente une prise en charge d'environ deux tiers par l'EPFL et un tiers par le maître d'ouvrage. Charge à ce dernier de s'organiser avec son maître d'œuvre et l'entreprise. M. TOUBOL ajoute que cette situation confirme toute la complexité à travailler sur des sites qui ont déjà été utilisés.

M. VILAIN note que dans le rapport qui est proposé, il est écrit : « qu'il convient de relever que l'architecte en charge du projet disposait d'éléments qui auraient dû attirer son attention ». Et dans les conclusions : « en outre, apparemment, les documents communiqués au seul cabinet André et Moulet architecture en 2015 laissent apparaître que les réseaux existants étaient hors d'usage ». Il voudrait donc savoir pourquoi le maître d'œuvre en question n'est pas impliqué dans cette affaire. Il lui semble qu'il s'agit d'un sachant qui devrait prendre en charge cette indemnisation.

M. TOUBOL confirme que les documents qui ont été transmis en septembre 2015 montraient la présence de ces réseaux. Pour autant, aujourd'hui, sur un plan strictement juridique, l'EPFL n'a aucun lien contractuel avec le maître d'œuvre. L'établissement aurait dû transmettre cette information formellement à l'acquéreur. Le maître d'œuvre sera appelé à prendre sa part dans le règlement du litige dans la relation qui le lie au maître d'ouvrage. Il rappelle que si l'EPFL va au contentieux, compte tenu des délais immanquables même en référé pour avoir un expert, on risque six mois d'interruption de chantier, d'immobilisation de matériel et éventuellement, un retard d'exploitation à l'ouverture de la clinique. Même si l'EPFL était impliqué à moins de 60%, il est difficile de savoir ce que sera le résultat final. Le maître d'œuvre sera manifestement appelé à contribuer à la résolution financière du litige dans sa relation avec le maître d'ouvrage. Il rappelle que l'EPFL a fait travailler son avocat sur le sujet. Il souligne que le maître d'œuvre serait en capacité d'engager la responsabilité de l'EPFL au motif que son travail a été rendu plus compliqué du fait des informations qui n'avaient pas été transmises au maître d'ouvrage. Tout cela est fondé sur de la jurisprudence.

M. FREYBURGER propose d'approuver le projet de transaction. Il demande si quelqu'un s'y oppose ou s'il s'abstient.

La délibération n°18/006 est approuvée à l'unanimité.

7.2. Adhésion à l'ADIL de la Moselle

M. TOUBOL indique qu'il est proposé que l'EPFL adhère à l'ADIL de la Moselle. Il rappelle que l'EPFL avait déjà mis en place un partenariat formel avec l'ADIL autour de la question des centres-bourgs. Il précise que l'ADIL de la Moselle est un très bon interlocuteur sur les questions liées notamment aux copropriétés en difficulté. Auprès de l'ADIL, l'établissement pourrait trouver des informations et des interlocuteurs qui expliqueraient un certain nombre de sujets qui, pour l'instant, ne sont pas encore totalement connus à l'EPFL.

M. FREYBURGER souligne que les travaux avec l'ADIL de la Moselle sont généralement intéressants et instructifs. Il évoque ceux notamment relatifs aux copropriétés à travers le dispositif POPAC qui existe en Moselle.

Sans vouloir inciter l'établissement à doubler son risque d'équilibre en multipliant les adhésions, M. PERRIN indique que le département de la Meuse a décidé de s'associer au département de la Meurthe-et-Moselle pour créer une ADIL commune. Il demande si les relations partenariales sont les mêmes avec l'ADIL Meurthe-et-Moselle / Meuse qu'avec l'ADIL de la Moselle. Et si, dans l'éventualité où les relations seraient les mêmes avec de réels partenariats, si cette cotisation serait de nature à se multiplier.

M. TOUBOL répond que le partenariat est plus étroit avec l'ADIL de la Moselle aujourd'hui. Sur le principe, l'EPFL souhaite travailler avec l'ensemble des ADIL autour des centres-bourgs. La perspective de devenir partenaire de l'ADIL Meurthe-et-Moselle / Meuse serait intéressante pour l'EPFL. Cela permettrait à l'établissement de s'intégrer à un réseau d'informations sur le logement et d'acquérir la finesse absolument nécessaire pour s'occuper de sujets compliqués sur les copropriétés et sur les centres-bourgs.

La délibération n°18/007 est approuvée à l'unanimité.

7.3. Conventions 2018 avec les agences d'urbanisme : AGAPE, AGURAM et SCALEN

M. TOUBOL rappelle que l'EPFL a été intégré au programme partenarial des agences d'urbanisme dans le cadre d'une convention-cadre signée en 2016. Il rappelle aussi que l'EPFL a décidé de contribuer à ces programmes à hauteur de 50 000 € chaque année. Il pense qu'il est particulièrement intéressant que l'EPFL soit étroitement partenaire de ces agences parce que cela permet de garantir l'implantation territoriale des agences d'urbanisme ainsi que leur portefeuille d'activités à travers les études que l'EPFL leur confie. L'établissement collabore ainsi avec des interlocuteurs qui ont un passé sur les territoires, une continuité dans les réflexions et dans leur compréhension. Des projets intéressants de réflexion, de compréhension et d'action sont mis en œuvre. M. TOUBOL croit qu'il est nécessaire de garantir le bon fonctionnement de l'ingénierie publique sur les territoires dont les agences font partie. L'établissement participe aussi à alimenter la vie de cette ingénierie essentielle pour les territoires. Il indique que les orientations de l'intégration de l'EPFL dans le programme partenarial des agences sont fixées chaque année.

- Avec l'AGAPE, l'EPFL a commencé à travailler sur l'articulation « planification / stratégie foncière », le cœur du sujet. Le travail sera poursuivi sur les questions de densité, de renouvellement urbain, des observatoires fonciers et des friches commerciales.
- Avec l'AGURAM, un travail important a été réalisé autour des centres-bourgs. Cela s'est traduit par la tenue d'un colloque « Comment réenchanter le cœur des villes ? » en fin d'année dernière. Un travail a été réalisé autour des projets urbains, de la requalification des centres villes et des centres-bourgs et des friches commerciales. Il ne s'agit pas de proposer que l'EPFL intervienne sur les friches commerciales. L'établissement a besoin de comprendre ce sujet qui, à l'évidence, sera un enjeu majeur de demain en termes de réutilisation des espaces. Il est utile d'avoir une meilleure compréhension de ces dispositifs.
- Une nouvelle version de la convention avec SCALEN est remise sur table. Les questions de densité, des opérations en renouvellement urbain, d'observation foncière seront étudiées tout comme celles des friches commerciales, des travaux inter-agences, des documents de planification intercommunale.

De manière générale, M. TOUBOL souligne que l'établissement cherchera à se rapprocher des agences d'urbanisme pour bien articuler stratégie foncière et planification.

La délibération n°18/008 est approuvée à l'unanimité.

7.4. Avenant à la convention-cadre « Protection foncière du patrimoine naturel sensible en Lorraine »

M. FREYBURGER informe qu'une modification dans la proposition de délibération est proposée en séance en ce qui concerne l'avenant à la convention-cadre « protection foncière du patrimoine naturel sensible en Lorraine ». Un document est remis en séance pour apporter à chacun une information complète avant de se prononcer.

En parallèle, M. TOUBOL rappelle que le conseil d'administration a approuvé la poursuite d'une action de protection du patrimoine naturel sensible aux côtés de la Région et de l'Agence de l'eau. Cette action vise à soutenir des acquisitions importantes d'espaces naturels exceptionnels

mis à bail emphytéotique pour 99 ans auprès du Conservatoire d'Espaces Naturels. L'EPFL avait reconduit une enveloppe de 3 M€ pour la durée du PPI 2015-2019 sur la base du principe de financement aux trois quarts par l'Agence de l'eau et un quart par l'EPFL. Il rappelle également qu'une opération a été engagée sur l'étang Gérard Sas à Geville suite à l'approbation de la convention. Il indique que l'établissement a la possibilité cette année, de manière exceptionnelle, de se rendre propriétaire des étangs de Lachaussée et de deux petits étangs situés à côté pour près de 380 hectares. Ces acquisitions seraient réalisées dans le cadre d'un travail partenarial avec la SAFER qui est au cœur de la négociation. L'EPFL a eu des contacts avec le conseil régional Grand Est qui serait prêt à intervenir directement et en tant que gestionnaire des fonds européens du FEDER. La subvention serait à hauteur de 38%. Le solde serait de 46,5% pour l'agence de l'eau et 15,5% pour l'EPFL.

Cependant, M. TOUBOL indique que compte tenu de la situation difficile qui a été rappelée précédemment de l'Agence de l'eau et compte tenu de l'ampleur de l'opération à envisager, les clés de financements suivantes sont proposées :

- 38% pour les autres financeurs qui seraient concernés, conseil régional et FEDER,
- 42% pour l'Agence de l'eau
- et 20% pour l'EPFL au lieu de 25% prévus initialement.

Il s'agirait, si le conseil d'administration en est d'accord, de :

- porter l'enveloppe d'acquisition foncière à 4,3 M€ qui permettrait de réaliser l'acquisition en cours de Gérard Sas ainsi que celle des étangs de Lachaussée. L'intervention de l'établissement sur les espaces naturels dans le cadre du PPI 2015-2019 se limiterait a priori à ces acquisitions.
- Il s'agirait aussi d'accepter que la clé de financement pour cette opération particulière soit de 20% EPFL, 42% Agence de l'eau et 38% autres financeurs.

M. TOUBOL demande au conseil d'administration de l'autoriser à rédiger le nouvel avenant correspondant. Il précise que les derniers contacts avec l'agence de l'eau datent d'aujourd'hui ce qui explique que cela ne corresponde pas à ce qui a été mis en ligne. Il souligne la qualité du dossier.

M. BERGE se félicite d'une telle acquisition et souligne la beauté des lieux. Il s'interroge sur l'identité de l'actuel propriétaire des étangs de Lachaussée.

M. GROS indique qu'une grande maison occupée par l'Association des Paralysés de France est située aux abords des étangs. Il demande si cette maison est achetée en même temps que les étangs. L'Association resterait sur place et l'EPFL garderait la maison en patrimoine. Il demande si ce fonds écologique et patrimonial serait maintenu dans l'espace public durablement et serait géré par l'EPFL.

M. TOUBOL répond que les biens seront gérés par le Conservatoire d'Espaces Naturels et seront immobilisés dans le patrimoine de l'établissement. L'actuel propriétaire des étangs et de la maison est l'Association des Paralysés de France. Il est prévu que l'EPFL n'achète que les espaces naturels et ouvrages utiles à leur gestion et que la maison reste la propriété de l'Association.

M. GROS constate que la situation est favorable à l'Association des Paralysés de France.

M TOUBOL souligne qu'il s'agit d'acquérir un site de très grande qualité.

La délibération n°18/009 est approuvée à l'unanimité.

8. POINTS D'INFORMATION

8.1. Exercice du droit de préemption et du droit de priorité

M. TOUBOL informe que depuis la dernière réunion du conseil d'administration, les droits de préemption et de priorité n'ont pas été exercés par l'EPFL.

8.2. Compte-rendu de la programmation des études centres-bourgs et du bureau du 24 janvier 2018

M. TOUBOL rappelle que l'ensemble des programmations est détaillé dans le dossier. Il indique que l'EPFL a mis en place depuis 2015 environ 1,7 M€ pour accompagner les études centres-bourgs supportées pour 390 400 € par les collectivités. En outre, le 24 janvier 2018, le bureau s'est réuni et a approuvé des engagements d'opérations à hauteur de 7 933 000 € supportés pour environ 6,4 M€ par l'EPFL et 1,5 M€ par les collectivités.

8.3. Boulay-Moselle / Muller TP

M. TOUBOL souligne que le dossier « Boulay-Moselle / Muller TP » est un dossier difficile pour l'établissement. L'acquisition du site date de 2012. Son paiement avait été suspendu pour cause de requalification en marché public de travaux réalisés sur le bien dans le cadre de l'acte. Cette situation a créé un certain nombre de contentieux administratifs et judiciaires entre le vendeur et l'EPFL. En mai 2016, le tribunal administratif a enjoint à l'EPFL de verser le prix de vente. L'établissement s'est rapproché de la communauté de communes à ce moment-là pour l'en informer. L'EPFL a été condamné à payer. La communauté de communes a fait savoir à l'EPFL au printemps 2017 qu'elle souhaitait résilier la convention foncière qui la liait à l'établissement. L'établissement a introduit instantanément un recours gracieux et un recours contentieux sur ce sujet. Début 2018, la communauté de communes a indiqué à l'EPFL qu'elle était prête à essayer de trouver une solution amiable. En termes de responsabilité, une part incombe clairement à l'EPFL puisqu'une partie de la situation est liée à sa suspension du paiement. M. TOUBOL souligne qu'une part de responsabilité incombe également à la collectivité du fait qu'elle a été demandeuse des travaux réalisés et qu'elle en assuré le suivi.

8.4. Creutzwald / La Houve 2

M. TOUBOL informe qu'il s'est rendu le matin même à Creutzwald. Il rappelle que le site de La Houve 2 a été acquis en 2007 dans le cadre d'une convention qui a été signée avec la commune de Creutzwald. Le site couvre 115 hectares et est connu comme étant le dernier puits de mine qui ait fermé en Lorraine en avril 2004. La première ambition pour ce site était un retour à la nature. Entre-temps, un objectif de développement économique s'est dessiné notamment sur la partie sud-est. Or, la réutilisation du site paraît aujourd'hui assez compliquée compte tenu de la mise en sécurité du terril et des bassins à schlamms, de la remontée des eaux et de la présence d'une biodiversité, des crapauds verts. Il souligne que le site est un nouvel exemple de site utilisé de manière industrielle pendant de nombreuses années dont la réutilisation est particulièrement

complexe. Il souligne aussi que cela ne signifie pas que les projets sont impossibles ou inintéressants. Une partie pourrait retourner à la nature, une autre pourrait retrouver une vocation économique. En tout état de cause, la complexité est aujourd'hui très grande.

M. TOUBOL indique que la commune ne veut pas, pour l'instant, assumer la responsabilité de ce site pour des raisons de sécurité notamment, de la partie terril et bassins à schlamms. Elle a l'inquiétude que des promeneurs ou des personnes pratiquant du moto-cross viennent à des endroits interdits et qu'ils aient un accident. Il rappelle que la commune a dénoncé la convention en mai 2017. À la différence du dossier précédent, l'EPFL n'est pas allé devant le tribunal administratif. Il précise que la cession des sites par Charbonnages de France a été conduite sous la pression de la fin de l'exploitation charbonnière. Il insiste sur la nécessité de reconstituer un projet ensemble et indique que l'EPFL y travaille actuellement. La réunion de ce matin à Creutzwald s'est déroulée dans cet esprit.

8.5. Portes de l'Orne : présentation de l'appui opérationnel de l'EPFL

M. TOUBOL souhaite présenter les vastes sites des Portes de l'Orne qui ont fait ou qui font l'objet d'interventions multiples de l'EPFL dans la durée et dont les projets se mettent en place très progressivement. Le territoire concerné d'environ 500 hectares s'étend sur la communauté de communes Rives de Moselle et sur celle du Pays Orne Moselle, de Rombas jusqu'à la Moselle à Mondelange et Richemont. Des études pour imaginer son devenir ont été conduites par les communautés de communes puis par le syndicat mixte d'Études et d'Aménagement des Portes de l'Orne et par l'EPFL. Il précise qu'un diagnostic a été mené par l'établissement pour envisager l'avenir de ce site sur un plan économique. Il s'agissait de réfléchir à ce que pouvaient être les filières à développer sachant que des entreprises sont encore en activité. L'ancienne aciérie de Gandrange, en revanche, est en cours de démantèlement. Les sites étant en mutation, les études doivent permettre d'avoir une lecture sur le long terme au fur et à mesure de leur évolution. La réflexion est une réflexion d'aménagement sur l'ensemble de la vallée de l'Orne. M. TOUBOL indique que l'EPFL s'est intéressé à la façon dont on pouvait réintégrer les 500 hectares dans l'aménagement de la vallée sachant que l'ancien site sidérurgique constituait une coupure entre le nord et le sud. L'usine elle-même était clôturée, fermée. De part et d'autre, deux mondes totalement différents étaient observés : Gandrange d'un côté, Amnéville de l'autre.

M. TOUBOL indique que l'EPFL a réfléchi à des perspectives d'aménagement sur le long terme :

- avec la possibilité de réaménager l'Orne,
- et des perspectives d'utilisation des sols en fonction de ce qu'était leur capacité de réutilisation, plus ou moins facile, du fait de la pollution et surtout de l'encombrement, fondations, galeries, inhérent aux anciens sites sidérurgiques. M. TOUBOL souligne que la question de l'encombrement, notamment sur d'anciennes aciéries, est une problématique infiniment plus complexe que celles des pollutions.

De manière plus précise, M. TOUBOL indique que l'EPFL est propriétaire en quasi-totalité de la partie amont des Portes de l'Orne sur laquelle le projet a été davantage creusé. Sont envisagés une renaturation de l'Orne, la construction de logements et des perspectives de parc photovoltaïque. Une agrafe paysagère permettrait d'ouvrir le nord du site, de lui donner une certaine qualité et d'en permettre une première réappropriation. Le long de cette agrafe, des activités économiques pourraient venir s'implanter. Il est également prévu de réutiliser un certain nombre de bâtiments. Il rappelle que, dans un premier temps, l'EPFL a réalisé des

déconstructions et des sécurisations. L'établissement a aussi identifié les bâtiments qui avaient vocation à être conservés. Des études sont en cours sur :

- l'atelier locotracteur,
- le bureau Énergie avec le projet de pépinière d'entreprises où l'EPFL a procédé à des purges et pour lequel des travaux de clos-couvert sont prévus,
- le bâtiment des syndicats avec la maison du projet. M. TOUBOL précise qu'un concours a été piloté par le syndicat mixte mais que la proposition n'est pas tout à fait satisfaisante pour l'instant.
- Une réflexion est également en cours sur les magasins généraux.

Par cette présentation, M. TOUBOL souhaitait remettre en perspective un dossier sur lequel l'EPFL est investi depuis de nombreuses années, et sans doute pour un moment encore, pour accompagner la transformation progressive de ce territoire. Il souhaitait également apporter des éléments concrets en matière d'intervention de l'établissement.

M. FREYBURGER indique qu'il a très récemment accompagné le président du conseil départemental de la Moselle sur le site. Il souligne que le sujet mobilise beaucoup de personnes et de moyens. Le projet des Portes de l'Orne ne saurait avoir une quelconque perspective de matérialisation sans la participation forte de l'EPFL. Il insiste sur le fait que, sans l'établissement, rien ne serait envisageable sur ce vaste territoire situé en zone urbaine et composé de terrains de friches appelant une reconversion.

M. FREYBURGER remercie les administrateurs pour leur participation active et leur attention soutenue. Il annonce que les prochaines réunions du conseil d'administration et du bureau se tiendront le 04 juillet 2018. Il rappelle qu'une réunion du bureau aura lieu préalablement, le 11 avril.

La séance est levée à 16h35.

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