PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EN DATE DU 07 DECEMBRE 2022

127ème REUNION

L'an deux mille vingt-deux, le 07 décembre à 14h, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Grand Est s'est réuni à Pont-à-Mousson, dans les locaux de l'Établissement, en présentiel ou par le biais de la visioconférence.

Membres présents avec voix délibérative :

Mme BUREAU (présentiel)	Représentante de l'État (collectivités territoriales)
Mme MAESTRI (visio)	Représentante de l'État (urbanisme)
M. MAZOYER (visio)	Représentant de l'État (logement)
M. PIERRE (présentiel)	Représentant de l'État (budget)
Mmes TORLOTING (visio) et VOINÇON (visio) et MM. HUMBERT (visio) et WEBER (visio)	Représentants du conseil régional Grand Est
MM. CAPS (présentiel) et CORZANI (présentiel)	Représentants du conseil départemental 54
Mmes REBSTOCK (visio) et ZIROVNIK (visio)	Représentantes du conseil départemental 57
M. VERSTRAETE (visio)	Représentant du conseil départemental 51
Mme NEDELEC (visio)	Représentante du conseil départemental 52
M. PERRIN (présentiel)	Représentant du conseil départemental 55
M. TARANTOLA (présentiel)	Représentant du conseil départemental 88
Mme MIRAVETE (visio)	Représentante du Grand Reims
M. KLING (visio)	Représentant de la Métropole du Grand Nancy
M. DAP (visio)	Représentant de Metz Métropole
M. DEBAIFFE (visio)	Représentant de la CA Ardenne Métropole
M. DOUCET (visio)	Représentant de la CA de Châlons-en-Champagne
M. NOVAC (présentiel)	Représentant de la CA Saint-Dizier Der et Blaise
M. DIDELOT (visio)	Représentant de la CA de Longwy
M. CORTIAL (présentiel)	Représentant de la CA du Grand Verdun
M. ZINGRAFF (visio)	Représentant de la CA de Sarreguemines Confluences
M. DUBOIS (visio)	Représentant de la CA d'Épinal
M. SIGNORET (visio)	Représentant de l'Association des Maires 08
M. DANIEL (visio)	Représentant de l'Association des Maires 54
M. SPET (visio)	Représentant de l'Association des Maires 57

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

Mmes DEBORD et DEL GENINI et MM. CASSARO et LEROY	Représentants du conseil régional Grand Est
M. HAMEN	Représentant du conseil départemental 54
M. FREYBURGER	Représentant du conseil départemental 57
M. DUGARD	Représentant du conseil départemental 08
Mme RIGOLLOT	Représentante du conseil départemental 10
M. CHEVALIER	Représentant de la CA Troyes Champagne Métropole
M. VERDIER	Représentant de la CA d'Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne
M. MARTINELLI	Représentant de la CA de Chaumont
M. DELVERT	Représentant de la CA Bar-le-Duc Sud Meuse
Mme POUGET	Représentant de la CA Portes de France Thionville
M. DICK	Représentant de la CA du Val de Fensch
M. HEHN	Représentant de la CA de Forbach Porte de France
M. RENARD	Représentant de la CA Saint-Avold Synergie
M. LALANDRE	Représentant de la CA de Saint-Dié-des-Vosges

M. VUILLEMIN	Représentant de l'Association des Maires 10
Mme CHEVALLOT	Représentante de l'Association des Maires 51
M. MIELLE	Représentant de l'Association des Maires 52
M. LOISY	Représentant de l'Association des Maires 55
Mme GIRARDIN	Représentante de l'Association des Maires 88

Autres participants à la réunion :

Mme ROMANI (visio)	Représentante du Conseil régional Grand Est
M. BOUR (présentiel)	Représentant du conseil départemental 55
M. BERGE (visio)	Représentant du CESER Grand Est
M. PAPAZOGLOU (visio)	Représentant de la Chambre régionale de Commerce et d'Industrie
M. BLAISON (présentiel)	Contrôleur général et budgétaire
M. TISSERANT (présentiel)	Agent comptable de l'EPF de Grand Est
M. TOUBOL (présentiel)	Directeur Général de l'EPF de Grand Est
Mme MARCHAL (visio)	Directrice Générale de l'EPF de Grand Est
Mme SOUTIF (visio) et MM. BUISSON-DELANDRE (visio) et PROTH (présentiel)	EPF de Grand Est

M. CAPS salue et remercie les personnes présentes à l'établissement et en ligne pour cette 127ème réunion du conseil d'administration de l'EPFGE. Il demande aux personnes connectées à distance d'inscrire leur nom pour qu'elles puissent être identifiées. Il présente les excuses de Madame la Préfète de Région et des administrateurs qui n'ont pu se rendre disponibles. Le quorum est atteint.

M. CAPS informe qu'un nouvel arrêté préfectoral de composition du conseil d'administration a été signé en date du lundi 05 décembre, prenant en compte :

- la désignation des représentants du conseil régional Grand Est lors de la commission permanente du 21 octobre dernier, Mme Marie-Claude VOINÇON ayant été désignée en tant que titulaire en remplacement de M. Kévin PFEFFER élu député en juin 2022, et en tant que suppléants la désignation de MM. Luc BARBIER, Philippe MORENVILLIER et Pierre FRANÇOIS,
- prenant en compte la désignation en juin dernier par la chambre régionale de métiers et de l'artisanat de M. Jean-Paul DAUL en remplacement de M. Jean-Luc HOFFMANN
- et prenant en compte la désignation en septembre dernier par la chambre régionale de commerce et d'industrie de M. Richard PAPAZOGLOU en remplacement de M. Gilles SCHAFF.

M. CAPS demande aux administrateurs d'ajouter un point à l'ordre du jour, une convention qui lierait l'EPF de Grand Est avec Nilvange pour un projet « 2 rue Jean Burger », une convention ayant pour objectif la maîtrise foncière des biens pour la création de logements sociaux. Il constate que personne ne s'y oppose que ce soit en salle ou à distance. Le point est donc ajouté à l'ordre du jour.

M. CAPS rappelle que le dossier complet a été mis en ligne le 21 novembre dernier et qu'a été transmis ce matin un dossier contenant :

- l'arrêté préfectoral de composition du conseil d'administration du 05 décembre,
- le diaporama de la séance,
- un fichier récapitulatif des différentes dispositions techniques,
- la convention « Nilvange 2 rue Jean Burger » ajoutée à l'ordre du jour,
- une version complétée du point d'information relatif au droit de préemption et de priorité, de nouvelles décisions ayant été prises après la mise en ligne du dossier.

I. Approbation du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 06 juillet 2022

M. CAPS propose d'approuver le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 06 juillet 2022. Aucune demande de modification n'étant formulée, ni aucune abstention, il est mis aux voix et ratifié à l'unanimité.

II. Composition du bureau

M. CAPS rappelle que l'établissement est dans l'attente d'une proposition de nomination d'un représentant au bureau, de la part du conseil régional. Il propose d'attendre les suites données par la Région dans les différentes désignations pour pouvoir évoquer ce point lors d'un prochain conseil d'administration.

M. CAPS annonce le prochain point, l'adaptation du PPI 2020-2024 qui a d'ores et déjà fait l'objet d'échanges au sein du conseil d'administration. Il passe la parole à M. TOUBOL.

III. ADAPTATION DU PPI 2020-2024

M. TOUBOL remercie M. CAPS. Il confirme que les membres du conseil d'administration ont été destinataires le 06 juillet dernier, à l'occasion du dernier conseil d'administration, d'un projet de texte. Ce texte a ensuite fait l'objet d'un échange avec les administrateurs qui l'ont souhaité, le 12 octobre dernier. A la suite de cette réunion, le document a été mis à jour. Il rappelle que les échanges ont été nombreux autour du schéma des critères d'éligibilité qui reprend

ce que sont les différents modes d'analyse par l'établissement des sollicitations ou sujets qui lui sont soumis. Il pense que les thèmes : logement, équipement public, développement économique et transition écologique étaient consensuels. Des lectures plus transversales ont également été proposées sur la conformité du projet avec les documents de planification de rang supérieur, le souci de la sobriété foncière et de l'équilibre à terme des opérations qui sont envisagées. Un travail a été conduit sur ces sujets le 12 octobre dernier. Le texte qui est soumis a pris en compte l'action de l'établissement sur les territoires, sur les centres-bourgs, communes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » ainsi que la question des interventions dans les secteurs les plus tendus ou plus urbains. Il souligne que le PPI de l'établissement pouvait donner le sentiment d'être très tourné vers le rural alors qu'il marque un attachement aux territoires urbains tout autant qu'aux territoires ruraux. Il rappelle que l'EPF est au service de l'ensemble des territoires, cela a été inscrit très clairement. La question des foncières a également été évoquée. L'établissement se préoccupera de cette question, son positionnement restant à définir que ce soit en termes de foncières commerciales dans les tissus les plus urbains ou dans les villes moyennes, mais aussi sur des secteurs sur lesquels il existe une pression foncière avec une préoccupation sur les secteurs en extension.

M. TOUBOL indique que dans l'adaptation proposée, on retrouve divers ajustements autour des modalités de portage foncier, de la sécurisation des biens et de la gestion des terres polluées et du traitement des pollutions. Dans le document, il a été bien précisé que tout ceci devait se faire dans le cadre d'une réflexion économique qui avait du sens. Il souligne l'importance d'avoir un échange entre l'équilibre d'un projet et le réalisme économique des sujets engagés. Le tableau des participations de l'EPF a été corrigé. Il souligne, en rappelant que cela avait emporté un accord unanime lors de la réunion du 12 octobre, que la participation de l'EPF telle qu'elle figure dans le tableau est une participation maximale, à adapter en fonction des partenariats qui auront pu être noués. Il insiste sur la forte importance de ces partenariats pour assurer la pérennité du niveau d'intervention de l'établissement dans la durée auprès des collectivités. Il reviendra sur cette question dans la partie budgétaire, la taxe spéciale d'équipement (TSE) étant à un niveau inférieur par rapport à il y a quelques années. Toutes les modifications figurent clairement dans les documents qui ont été transmis. Il propose de ne pas redétailler tout le document proposé en juillet et amendé à la lumière des échanges en octobre et qui ne remettait pas fondamentalement en cause le document. Il dit à nouveau que le document a fait l'objet de quelques ajustements pour tenir compte de points auxquels les administrateurs ont porté une attention en octobre dernier.

M. TOUBOL indique que la maquette financière a été ajustée notamment à ce qu'est le rythme actuel de travail. Cela devra être retravaillé au moment de la révision profonde du PPI en 2024. Il souligne que la période est transitoire, qu'il s'agit de procéder à une adaptation et non à une réflexion de fond.

Par rapport au document du mois de juillet, M. TOUBOL indique que la partie relative aux indicateurs qui seront suivis a été complétée et mise à jour. Ces indicateurs permettront de caractériser ce qu'est l'intervention de l'EPF sur les territoires. Il souligne à nouveau que tous ces éléments ont été largement ouverts à la discussion au mois d'octobre avec les administrateurs. Il espère que l'établissement a pu tenir compte de ce qui a été dit et dans des conditions qui conviennent à tout le monde. Il note, avant de soumettre le sujet au débat, que l'établissement est dans l'attente des Orientations Stratégiques de l'Etat, qui ne devraient pas tarder à arriver.

Mme BUREAU indique que les Orientations Stratégiques de l'Etat ont été communiquées à l'établissement début juillet 2022 par la Préfète de Région, ce qui correspond à la transmission qu'elle a faite au Ministère.

M. TOUBOL confirme qu'il connaît le volet régional. Il rappelle que dans le Code de l'urbanisme, il est indiqué que c'est le ministre en charge de l'urbanisme qui doit notifier ces orientations à l'EPF pour la dimension nationale.

M. MAZOYER confirme et souhaite compléter les propos de Mme BUREAU. Comme l'a indiqué M. TOUBOL, des discussions ont été engagées entre l'établissement et l'Etat (au sens « régional » et « central ») dès janvier 2022. Effectivement, il confirme que l'ensemble du document est parfaitement conforme à ces discussions qui ont eu lieu en amont. Il souligne qu'il n'existe aucune divergence de fond. Formellement, il manque une étape de notification qui ne saurait tarder mais en toute transparence, ce n'est qu'une question de signature et de circuit entre l'administration centrale ou les différents ministères de tutelle. Le document formel, complet en bonne et due forme est attendu pour la fin de l'année

M. CAPS remercie M. MAZOYER de ces précisions qui confirment la bonne adéquation du PPI qui a été présenté. Il souligne que les différents ajustements qui ont été opérés tiennent compte des discussions qui se sont tenues le 12 octobre dernier. Il demande s'il y a des questions ou des amendements sur la présentation et la lecture du PPI.

M. KLING confirme qu'il ne s'agit pas d'un PPI très rural, mais qu'il ne répond pas complètement aux ambitions du moment. Il rappelle qu'au titre de la Métropole du Grand Nancy, des sujets avaient été transmis. Les attentes n'ont pas toutes reçues de réponses. Parmi ces attentes figurent les mesures d'accompagnement et de renouvellement urbain sur le changement climatique, la désimperméabilisation et la végétalisation des espaces publics mais aussi les sujets de dépollution pour lesquels on se rend compte sur les territoires très urbains, la Métropole de Metz ou la Métropole du Grand Nancy, que certaines pollutions s'avèrent beaucoup plus importantes que prévu initialement. Par conséquent, des solutions pourraient être envisagées, de type fonds friches ou fonds de renaturation des villes, qui pourraient être abondées via la trésorerie de l'EPFGE. Pour être parfaitement transparent, il informe qu'au titre du Sillon lorrain un travail est en cours pour faire remonter ces propositions de manière coordonnée. Un courrier dans ce sens sera adressé au président du conseil d'administration. Il espère avoir un PPI plus ambitieux et plus en phase avec les attentes actuelles pour les prochaines années au regard des difficultés financières significatives des collectivités.

M. HUMBERT indique qu'il n'a pas retrouvé en termes d'ajouts ou de modifications, ni sur la diapositive présentée, ni dans les documents qui ont été envoyés, ce qu'il a été convenu en termes de photovoltaïque et d'agrivoltaïsme. Il demande quelle est la position de l'EPF.

M. DAP rejoint au nom de la Métropole de Metz les propos de M. KLING. Au nom du président de la Métropole de Metz, on peut considérer que les petites intercommunalités, les villes de taille moyenne, ont été un peu plus favorisées dans ce projet que les grandes agglomérations. De la même façon, en termes de foncières, il souhaiterait que l'établissement s'implique plus au capital des foncières dans les centres-villes, en particulier dans la revitalisation des centres-villes et des commerces. En effet, c'est un problème qui est connu. Il ne va pas refaire le débat. Il souhaitait simplement sensibiliser sur ces deux points comme l'a fait M. KLING.

M. CAPS remercie pour ces remarques. Il ne croit pas que la différence soit faite entre les villes petites ou moyennes et les grandes métropoles. Il donne la parole à M. TOUBOL pour apporter tous les compléments d'information utiles.

M. TOUBOL répond que le PPI tel qu'il est proposé s'adresse à tous les territoires, aux territoires les plus urbains comme aux territoires les plus ruraux. Une attention toute particulière a été apportée sur les territoires les plus urbains à la suite des échanges du 12 octobre dernier. Les observations qui ont été faites par MM. KLING et DAP sur l'accompagnement du changement climatique et la dépollution ont été prises en compte dans le document. L'établissement est face à des questions qui ne sont pas évidentes et sur lesquelles les uns et les autres se cherchent. Dans les premières sessions du fonds friches, l'EPF a montré qu'il savait s'articuler avec des projets soutenus par le fonds. Il sait que demain l'établissement saura le faire avec le fonds vert et ses différents volets. L'établissement est tout à fait prêt et intéressé à trouver une articulation. Pour savoir de quelle manière, M. TOUBOL indique qu'il existe des clés de lecture qu'il faudra articuler avec ce que seront les actions des collectivités, en termes d'adaptation aux changements climatiques, de désimperméabilisation et de nature en ville. Il ne voit pas dans quelle mesure l'établissement ne répond pas aux questions de dépollution sur les territoires urbains. Il pense que l'établissement y répond toujours dans un esprit d'accompagnement des projets et de recherche de partenariats. L'EPF est prêt à s'impliquer pour accompagner ce type de projets, en respectant toujours la même limite qui est de ne pas intervenir sur du foncier appartenant à une collectivité. Cela ne correspondrait pas aux règles d'intervention de l'établissement. En termes de questions commerciales, pour répondre à la remarque de M. DAP, il rappelle que l'établissement se laisse la possibilité d'en discuter et de bien comprendre de quelle manière l'établissement pourrait être utile. Il fait notamment référence aux propos de M. GOUTH le 12 octobre dernier. Il s'agit de ne pas fermer la porte et de réfléchir au sujet pour comprendre exactement ce qu'il en est.

Enfin sur les questions « agrivoltaïques », de « photovoltaïsme » et d'énergies renouvelables, M. TOUBOL souligne que l'enjeu pour l'établissement est de se mettre en situation d'accompagner des projets des collectivités dès lors qu'il s'agit de projets sur lesquels l'établissement peut se mobiliser dans la tache urbaine et en étant attentif à :

- s'inscrire dans les stratégies de rang supérieur, SRADDET, stratégies nationales ou stratégies des intercommunalités,

- mais aussi en faisant attention à la concurrence des espaces de manière générale, pour ne pas se retrouver à soutenir des projets qui seraient contreproductifs.

M. TOUBOL indique que l'établissement portera une attention à ce sujet, mais qu'il n'a pas toutes les clés de lecture aujourd'hui. Une analyse au cas par cas, projet par projet, devra être menée.

M. BLAISON remarque qu'il ne croit pas qu'il soit pertinent d'opposer la logique des territoires ruraux à celle des territoires urbains. Il pense que ce que met en œuvre l'établissement, depuis qu'il est à son contrôle, repose sur la complémentarité. Ce qui est bon pour les bourgs-centres ne peut pas être mauvais pour les centres métropolitains. Il insiste sur la notion de complémentarité. Il lui semble qu'il faudrait plutôt se conforter dans l'idée qu'il n'existe pas d'antagonisme mais de la complémentarité entre ce qui est bon pour le rural et ce qui est bon pour le monde urbain. Il souligne la mouvance du monde avec des populations qui se déplacent. Il croit que l'aide apportée aux territoires ruraux autour des problématiques que porte l'établissement depuis quelques années, ne peut pas nuire aux centres urbains. Par conséquent, il insiste sur l'idée qu'il faut trouver la juste mesure entre ces différentes problématiques qui sont à son avis beaucoup plus complémentaires qu'antagonistes.

M. TOUBOL indique que l'un des éléments qui a guidé la réflexion est de ne pas opposer les territoires. Il partage la lecture de complémentarité des territoires avec M. BLAISON. Les outils tournés vers les territoires ruraux ont sans doute davantage été présentés, ce qui pouvait laisser penser que l'établissement se préoccupait beaucoup des territoires ruraux. Alors que l'établissement se préoccupe aussi des territoires les plus urbains. Le travail avec les territoires les plus urbains allait tellement de soi que les territoires ruraux pouvaient avoir le sentiment d'être oubliés. Finalement, ce sont plus les urbains qui ont l'impression d'être oubliés. Il redit que ce n'est pas du tout le sens du PPI tel qu'il est proposé aujourd'hui. L'idée est d'avoir des actions différenciées car les enjeux ne sont pas les mêmes n'appellent pas les mêmes outils. L'établissement est à la disposition de chacun des territoires.

M. CAPS pense que les propos tenus par M. TOUBOL devraient rassurer les territoires les plus urbains qui ont pu penser que dans ce rééquilibrage, les territoires ruraux étaient les seuls où les interventions de l'EPF pouvaient être menées. Il souligne l'intervention équitable à l'échelle de tous les territoires, pour toutes les strates territoriales. Il souhaite aussi rebondir sur les propos de M. TOUBOL en indiquant que l'établissement a toujours été ouvert à la discussion et prêt à s'associer aux réflexions en corrélation avec les besoins et les sujets sur lesquels les collectivités sont amenées à réagir aujourd'hui. Il assure que l'établissement garde sa porte ouverte pour réagir et échanger sur l'ensemble des problématiques qui ont été évoquées. Il demande si d'autres personnes souhaiteraient faire part de remarques ou questions sur le PPI.

M. KLING indique que son objectif n'était pas du tout d'opposer les ruraux et les urbains. Il a bien conscience depuis plusieurs années que les projets ne peuvent pas être menés les uns sans les autres. Il voulait simplement alerter, son collègue messin ayant appuyé cette demande, demande qui sera faite par l'ensemble du sillon lorrain, sur des sujets moins prégnants il y a encore quelques années même s'ils étaient déjà existants, qui deviennent des actualités ou des évolutions liées aux changements climatiques et à la problématique de la pollution notamment en milieu urbain et en milieu rural. Les coûts de dépollution explosent et le prix du foncier devient un véritable problème. Il rappelle qu'il avait, lors d'un précédent conseil d'administration, alerté sur cette possibilité au moment où il était question d'une intervention sur le prix du foncier. La réponse qui lui a été donnée, il l'entend parfaitement. Toutefois, il se demande par quel autre biais, de manière intelligente et équitable, l'établissement pourrait intervenir. Il pense que cela peut aussi intéresser des territoires plus ruraux. Les problématiques de friches industrielles et de friches polluées ne sont pas localisées uniquement dans les zones dites urbaines. Par conséquent, il pense que cela doit intéresser l'ensemble du conseil d'administration. Il a bien entendu noté les réponses qui ont été faites et il pense que le courrier qui partira prochainement sera adapté en conséquence.

M. NOVAC souhaite faire part de son opinion en termes de dépollution, dans l'intérêt des territoires. Il indique que la Haute-Marne ne compte que 23 habitants au km^2. Dans un souci d'équité, il lui semble qu'il faut mettre le curseur à son juste niveau. Malheureusement pour la Haute-Marne, ce curseur n'est pas favorable et il faut tout faire pour qu'il le soit. Il est d'accord sur le fait que les dépollutions représentent un problème important. Il garantit que la convention avec l'EPF sera signée. Il informe que la Haute-Marne a signé vendredi dernier la première convention relative au photovoltaïque. Différentes zones ont ainsi été répertoriées sur l'ensemble du territoire. Il indique que le département

de la Haute-Marne est le premier à se positionner sur cette question. Il ne sait pas si d'autres départements suivront. Il a entendu des informations aberrantes de la Chambre d'agriculture sur la grille photovoltaïque. En tant qu'élu responsable, il souligne que les agriculteurs sont actuellement soudoyés avec des prix de foncier défiant toute concurrence, sans se soucier de l'agriculture et de nourrir la population. Il donne l'exemple des fonds de pension, notamment anglais, qui ont investi sur 40 hectares de carrières. Il est plus intéressant de faire de l'agrivoltaïque que de faire de l'agriculture ! En Haute-Marne, il apparaît nécessaire d'intervenir sur les friches. Il donne l'exemple d'une zone de 60 hectares déjà défavorisée au niveau régional. A l'heure actuelle, les zones disponibles sont quasi inexistantes, c'est pourquoi il souhaite traiter les friches et les énergies nouvelles. Il ne voudrait pas que la Haute-Marne descende à moins de 20 habitants au km^2, parmi les départements les moins peuplés de France. Un département sur l'axe du vide dans le Grand Est, sans grandes voies de communication. Même si de l'argent viendra grâce à « Bure », cela ne permettra pas de nourrir la population. Il est maire d'une petite commune et ne veut pas que l'on touche à son école. Il a eu des subventions, l'école est toute neuve avec une cantine. Il est là pour décider et développer le territoire.

Mme BUREAU indique qu'en matière d'agrivoltaïsme, il s'agit de permettre l'implantation de panneaux ou fermes solaires sur le sol agricole, tout en maintenant une activité agricole ou pastorale sous les panneaux. C'est bien la doctrine actuelle.

M. MAZOYER souhaite, même si cela sort du cadre du PPI, apporter quelques informations en complément de ce que vient de dire Mme BUREAU. Il pense que les services de l'Etat sont très vigilants par rapport à toutes les énergies de manière générale afin de maîtriser les contraintes et les pressions environnementales qu'il peut y avoir sur ces énergies. Effectivement, sur le photovoltaïque et l'agrivoltaïsme, il existe certaines dérives en termes de pression foncière et les doctrines sont en cours de consolidation. Des textes vont sortir pour continuer à encadrer ce que vient de souligner Mme BUREAU. Il faut veiller à ce que la double activité soit réelle et qu'il y ait un certain nombre de critères de plus en plus précis pour éviter de passer en « agriphotovoltaïsme » des activités qui seraient trop intensives. Par ailleurs, il pense que l'Etat et l'EPF sont bien conscients de l'enjeu des friches dans les milieux urbains. Il souligne le succès du fonds friches ces deux dernières années, un fonds qui est reconduit pour 2023 dans le cadre du fonds vert avec des lignes spécifiques de recyclage des friches. Il rappelle que cela avait été évoqué lors de précédentes réunions. Ce sont près de 300 M€ qui seront apportés dans les prochaines années. En ce qui concerne le recyclage des friches, la DREAL travaille étroitement avec l'EPF sur certaines opérations qui ont à la fois du portage EPF et qui bénéficient du fonds friches. C'est même assez souvent le cas. Le montage avec le fonds friches est bien conçu comme un comblement de déficit. Il s'agit de faire en sorte de combler les surcoûts liés aux aménagements fonciers de friches, particulièrement élevés étant donné les différentes contraintes évoquées.

M. HUMBERT estime que ce n'est pas le rôle de l'EPF d'intervenir sur les questions de l'agrivoltaïsme. L'établissement intervient sur tout ce qui concerne la réhabilitation de friches. Mais lorsque l'on parle d'agrivoltaïsme, il est question de terres agricoles et d'exploitation de terres agricoles. Il pense que même si aujourd'hui la Région va devoir se positionner notamment en termes de subventionnement d'études sur de l'agrivoltaïsme, on est en présence de problématiques qui viennent en contradiction avec le SRADDET. Ce schéma existe pour éviter que l'on empiète sur la fonction agricole de ces terres, pour éviter que des agriculteurs touchent plus d'argent avec des panneaux sur leurs champs plutôt que de cultiver leurs terres. Cela représente un problème pour l'avenir. Mais il pense que ce n'est pas du ressort de l'EPF d'intervenir sur ces questions.

M. CAPS indique qu'il partage cette opinion. Il propose de passer au vote sur le PPI. Il demande si des personnes sont contre ou s'abstiennent. Il constate que personne ne se manifeste.

La délibération n°CA22/073 est approuvée à l'unanimité des votants.

IV. DISPOSITIONS BUDGETAIRES

1. Budget 2023

M. TOUBOL indique que les grands chiffres du budget 2023 ont été transmis dans le rapport budgétaire, des chiffres qui s'inscrivent dans la continuité des chiffres de 2022. Il indique que l'exécution budgétaire sera présentée à l'occasion du prochain conseil d'administration. Il reste encore des interventions importantes à finaliser dans les prochains jours. Le niveau d'Autorisations d'Engagement et de Crédits de Paiement prévu pour l'an prochain est équivalent à celui qui a été envisagé pour 2022. L'exécution devrait tourner autour de 85%, peut-être plus. Il en rendra compte lors de la prochaine réunion. Il souligne une différence entre 2022 et 2023 en termes d'exécution sur le volet travaux. Il note une erreur sur la diapositive entre la ligne « Gestion » et la ligne « Travaux ». Il faut inverser les deux lignes : 25,96 M€ de travaux en Crédits de Paiement sont envisagés, cela représente davantage que ce qui a été exécuté en 2022. Les actions foncières prévisionnelles pour 2023 en Crédits de Paiement sont de 23,27 M€ soit un montant inférieur à ce qu'il est prévu d'atteindre pour 2022. Il rappelle la grande complexité à programmer l'action foncière. La part prévisionnelle a été identifiée et poursuivie au fur et à mesure compte tenu des opérations connues aujourd'hui entre le périmètre historique et le périmètre d'extension. On est à environ 80% en prévisionnel sur le périmètre historique et 20% sur le périmètre d'extension tant en Autorisations d'Engagement qu'en Crédits de Paiement, soit environ 11 M€ en Crédits de Paiements sur le périmètre d'extension et 47 M€ sur le périmètre historique. Les dépenses prévisionnelles en foncier, gestion, études et travaux, en Autorisations d'Engagement, sont de 67,17 M€ et en Crédits de Paiement de 57,81 M€.

M. TOUBOL présente ensuite les recettes prévisionnelles qui sont de 44,61 M€. L'établissement continuera à puiser dans sa trésorerie en 2023. Dans les recettes, on retrouve :

- les créances sur cessions et loyers ou les cessions foncières,
- les subventions qui correspondent à la participation des collectivités aux études et travaux conduits par l'EPF,
- la TSE dont il sera question ultérieurement et les compensations qui ont été attribuées à l'établissement en contrepartie de la diminution de cette taxe à la suite de la suppression de la taxe d'habitation et de la réforme de la fiscalité des établissements industriels.

En ce qui concerne les prévisions d'activité, M. TOUBOL invite l'assemblée à se reporter aux nombreux exemples figurant dans le rapport budgétaire. A la lumière du graphique, on retrouve une diminution dans l'évolution des dépenses opérationnelles en 2020, en raison de la crise sanitaire. Il constate qu'en 2022, un rythme de croisière a été retrouvé en termes d'exécution prévisionnelle. La proposition budgétaire de 2023 est équivalente à celle de 2022, mais avec une répartition un peu différente entre le foncier et les travaux. 2022 est une année foncière importante et 2023 sera une année importante en travaux et devrait encore être de belle qualité en foncier. Il attire l'attention sur un autre graphique où on retrouve sous une lecture un peu différente la répartition entre foncier, études et travaux où on voit se mettre en place progressivement l'action sur le périmètre d'extension.

Parmi les sujets importants pour 2023, M. TOUBOL souligne que huit opérations porteront la moitié des dépenses opérationnelles en travaux avec un démarrage sur les Berges de Marne à Epernay, la poursuite sur le Mont-Saint-Quentin, l'engagement sur les faïenceries de Sarreguemines, la déconstruction de l'ancien collège Claude Le Lorrain à Nancy, le lancement des travaux sur la caserne Haxo à Golbey et sur le site SARAP à Ancemont et enfin, la poursuite des travaux sur les papeteries du Souche à Anould. Au total, il dénombre une soixantaine d'opérations de travaux en 2023. Il souligne que devraient démarrer en 2023 des travaux sur le périmètre d'extension après des phases d'acquisitions foncières. Du point de vue de l'action foncière, les principaux sujets sont très urbains notamment avec le renouvellement urbain sur le Grand Nancy et la poursuite de l'expropriation à Tomblaine. Il précise qu'il en a été question récemment en réunion partenariale avec le Grand Nancy ainsi que des actions d'éviction sur les centres commerciaux acquis par l'établissement. Parmi les autres sujets d'acquisition foncière sur l'ensemble des départements d'intervention, il souligne les interventions en termes de logement social notamment sur la future ex-commune carencée du périmètre de l'EPF, à Longeville-lès-Metz, sur laquelle une nouvelle opération devrait pouvoir se dérouler en début d'année prochaine.

M. TOUBOL indique que les frais de structure sont répartis par sous-destination. Du point de vue du personnel, des recrutements sont envisagés pour poursuivre l'accompagnement du développement de l'établissement à la suite de l'extension : des négociateurs fonciers et des chargés d'études générales. Il rappelle que le volet d'études générales est l'un des derniers piliers du projet de réorganisation de l'établissement. Il était espéré un développement en 2022 mais l'établissement n'a pas réussi à recruter, faute de candidatures intéressantes. L'EPF a ainsi changé sa stratégie, sans compter les remplacements de personnel au fur et à mesure. En termes de dépenses de fonctionnement et des prestations intellectuelles, il souligne le maintien prévisionnel du travail mené avec les agences d'urbanisme. Il est proposé de reconduire les montants inscrits en 2022 à savoir 190 000 €. En termes de frais de fonctionnement courant, rien de particulier à souligner. Pour le bâtiment, une hausse des dépenses d'électricité est à prévoir avec environ 60 000 € de dépenses supplémentaires soit 180% de hausse par rapport à 2022. Par rapport aux collectivités qui ont un patrimoine important, l'établissement n'est pas dans les mêmes ordres de grandeur, mais cela reste un sujet significatif. Du point de vue des dépenses d'investissements, les frais de structure d'environ 200 000 € supplémentaires correspondent à des ajustements et à un renouvellement du parc informatique et du parc de véhicules. Le volet investissement, comme chaque année, est minime par rapport au fonctionnement. Il rappelle que l'ensemble de l'action opérationnelle de l'EPF correspond à du fonctionnement, y compris les acquisitions foncières. Il le rappelle pour les nouveaux venus à l'établissement qui peuvent être surpris par rapport à ce qu'il se passe dans les collectivités où le foncier correspond bien souvent à de l'investissement, tandis que pour l'EPFGE c'est du fonctionnement ou de la production.

M. TOUBOL invite à se reporter au tableau figurant sur la diapositive montrant depuis 2018 le produit de la ressource fiscale, c'est-à-dire la Taxe Spéciale d'Équipement. Il rappelle que la compensation est intervenue à partir de 2021. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée, le montant de la TSE à proprement parler pour 2023 est en baisse. Même si le montant de la compensation foncière est de 7 M€, il n'en reste pas moins que c'est nettement moins qu'il y a quelques années. Il explique que l'écart entre le plafond de la loi de finances correspond aux frais d'assiette et de recouvrement. Dans le tableau de la proposition de délibération figure, comme tous les ans, la réalité de ce qui tombe dans les caisses de l'EPF. La différence est donc de 9% entre les deux. A l'instar de ce qui avait été convenu lors de la mise en place de la fiscalité sur le territoire champardennais pour la troisième et dernière fois, la fiscalité est différente entre la Lorraine et la Champagne-Ardenne avec une fiscalité pour cette dernière fois qui représente par habitant les trois-quarts de la fiscalité lorraine. En 2021, il rappelle que cela représentait un quart, en 2022 la moitié et en 2023 les trois-quarts. Par conséquent, le produit autorisé de la Taxe Spéciale d'Équipement était partagé de sorte que rapporté à la population la fiscalité par habitant, en termes de mode de calcul, représente en Champagne-Ardenne les trois-quarts de la fiscalité lorraine. En 2024, la fiscalité sera unique sur l'ensemble du périmètre.

M. TOUBOL propose de fixer le produit de la TSE au plafond de ce que la loi de finances autorise pour l'établissement, de façon répartie entre les deux territoires, lorrain et champardennais. Cela ne comprend pas les dotations de l'Etat, Pour cette délibération préalable à la délibération budgétaire, les représentants de l'Etat du conseil d'administration ne prennent pas part au vote.

M. CAPS propose ainsi de passer au vote et de fixer la TSE au plafond de la loi de finances à hauteur de 9,583 M€.

M. SPET salue le travail effectué par les services de l'établissement en termes de budget. Il note que les interventions prévisionnelles porteront largement sur l'urbain. Il rappelle les propos portant sur le débat urbain / rural tenus précédemment. Il souligne que le PPI n'a fait que réajuster quelques éléments en la matière. Il indique que cela fait vingt ans qu'il travaille avec l'EPF et qu'il a toujours été très présent dans l'urbain. S'il y a eu quelques évolutions à la marge pour être aussi présent sur le rural, il faut s'en féliciter. Il souhaite saluer le travail effectué pour réorienter le budget et le PPI sur le rural, tant sur la méthode avec la mise en place de groupes de travail que sur ce budget.
M. CAPS l'en remercie. Il pense bien évidemment à toutes les équipes.

M. BLAISON indique qu'il a peu de choses à dire sur le budget, l'établissement ayant l'habitude d'exercice en exercice de donner une présentation sérieuse, en dépit des aléas liés à la crise sanitaire. Il souligne que les dépenses de personnel sont contenues et ce, malgré le contexte social un peu compliqué avec la reprise structurelle de l'inflation. L'établissement n'est pas sujet à l'emprunt depuis de longues années. Par conséquent, la hausse des taux d'intérêt est un souci qui a disparu depuis longtemps du paysage de l'établissement. Il note un réajustement de la trésorerie à 78 M€ dans le document budgétaire tel qu'il a été transmis, réajustement qui s'explique et qui ne présente pas

d'inquiétude majeure selon lui. La trésorerie était à près de 100 M€, un chiffre plus qu'élogieux. Il souligne que la trésorerie de l'établissement est bien gérée. Dans le document budgétaire tel qu'il a été transmis, tout cela s'explique parfaitement. Il a une question un peu en marge de l'examen du budget. Il rencontre des difficultés parfois à s'y retrouver et il remercie le directeur général des explications qu'il pourrait apporter à cet égard. Il s'interroge sur le coût engendré par la décote foncière et la minoration pour travaux. Il demande s'il existe un chiffrage pour l'exercice 2022 et en termes de prévisions, pour l'exercice 2023.

M. TOUBOL répond qu'il n'est pas en mesure de donner des chiffres précis. Il indique que l'établissement supporte une très grande partie des dépenses de travaux qu'il réalise. L'essentiel des dépenses en travaux est supporté par l'établissement et se traduit de fait par une minoration des prix de sortie. Il faut donc garder en tête qu'environ 85% à 90% de la somme des dépenses en études et en travaux est supportée par l'établissement. Sur les friches, la clé de financement est généralement de 80/20% sauf friches industrielles où on est à 100% sur le désamiantage et la déconstruction. Les opérations les plus importantes sont des opérations de cette nature. L'ordre de grandeur est de 85% des dépenses en études et travaux qui sont supportés par l'EPF.

La délibération n°CA22/074 est approuvée à l'unanimité.
La délibération n°CA22/075 relative à la fixation du produit de la ressource fiscale est approuvée à l'unanimité des votants, les administrateurs de l'État ne prenant part ni au débat, ni au vote.

2. Constatation de plus ou moins-values

M. TOUBOL indique que la constatation de plus ou moins-values correspond à quelques ajustements de soldes d'opérations.

La délibération n°CA22/076 est approuvée à l'unanimité des votants.

3. Ré-imputation de recettes JOEUF Europipe

M. TOUBOL souligne que le dossier « ré-imputation de recettes Joeuf Europipe » est un peu particulier. L'EPF a acquis le site Europipe à Joeuf, il y a une dizaine d'années. Le site a été déconstruit et la déconstruction a donné lieu à une revente très importante de ferraille. Exceptionnellement, compte tenu du volume de ferraille à céder, l'établissement a séparé les dépenses et les recettes. A posteriori, une réflexion est menée aux côtés de la commune. Il invite l'assemblée à se reporter à l'ensemble des chiffres figurant dans le dossier qui a été transmis. Il est proposé de considérer que cette revente de ferraille vient effacer une partie des dépenses de travaux de l'EPF, pas celles d'études mais de travaux proprement dit. Le solde fait partie de la richesse du site et par conséquent, peut être répercuté sur le foncier. La situation est particulière avec un foncier qui a une valeur importante, soit environ 800 000 €, montant supérieur à ce que l'EPF a supporté en dépenses de travaux. Il montre les anciens bâtiments sur la photographie du diaporama, bâtiments qui ont été déconstruits. Le site fait environ 16 hectares dont une partie devrait donner lieu à une cession pour un projet photovoltaïque et une autre partie qui s'inscrira dans un volet d'aménagement avec un parcours ou fil bleu qui suit la rivière de l'Orne. De plus, le moment venu, des aménagements plus environnementaux seront réalisés le long des berges de l'Orne. Une autre partie du site pourrait être réservée à des manifestations conviviales de manière transitoire. La proposition qui est faite est sous forme de constatation par anticipation d'une moins-value. Il s'agit de répercuter le surplus de recettes sur le foncier. Cela permettrait de rendre possible l'opération d'aménagement pour la commune.

M. BLAISON indique qu'il sait que quelques établissements publics fonciers introduisent dans les marchés publics un critère tenant à la proposition par les entreprises soumissionnaires de la valeur compte tenu de la rareté de matières premières du surplus que peut procurer cette revente. Il souligne que dans l'ensemble d'un marché public cela ne peut pas être déterminant, mais se demande s'il arrive à l'EPFGE de le faire.

M. TOUBOL répond que l'établissement n'a pas encore eu l'occasion de le faire. Il indique que l'EPF travaillera sur la réutilisation des matériaux, pas seulement sur leur revente mais sur leur réutilisation. L'établissement va creuser le sujet d'une manière générale, sans en faire une question de principe. Bien souvent, l'entreprise se chargeait de la

revalorisation des matériaux et la répercutait dans sa proposition financière. Le cas du site de Joeuf est très particulier car le montant de revente des matériaux est colossal au regard des coûts de déconstruction.

M. SPET s'interroge sur la question du photovoltaïque : le montage du projet, si c'est la commune ou l'intercommunalité qui le porte. Il demande s'il s'agit d'une cession du terrain à un possible développeur.

M. TOUBOL répond qu'a priori la collectivité engagera une consultation pour choisir un opérateur photovoltaïque et le désignera à l'EPF. L'établissement cédera le foncier à l'opérateur que la commune aura choisi après une forme de mise en concurrence à déterminer.

M. SPET indique que ce qui le gêne un peu dans cette réflexion c'est qu'il lui semble qu'il faudrait travailler avec d'autres modèles, reposant sur une association entre le public et le privé. Il existe des SEM aujourd'hui ou d'autres structures en matière de développement des énergies renouvelables qui peuvent faire bénéficier, au-delà du prix de cession, des recettes de la vente d'électricité. La question de l'énergie est une question sur laquelle il s'est penché depuis plus d'une dizaine d'années. Elle est relativement importante dans le sens où la recette ne doit pas provenir que d'une cession mais aussi de rentrées financières futures. Il souhaiterait engager une réflexion sur le sujet et associer dans la société d'exploitation les collectivités locales. Il pense que l'on aurait tout intérêt à le faire, le bénéfice sur la vente de l'électricité étant énorme. Cela ne bénéficie souvent qu'au privé alors que si les collectivités étaient associées, elles se créeraient des recettes pour l'avenir. Il répète qu'il souhaite engager la réflexion sur ces problématiques pour que ce ne soit pas que des montages privés et que des montages public / privé puissent permettre aux collectivités d'avoir une diversité dans leurs recettes.

M. CAPS pense qu'il s'agit d'une très bonne idée. Il sait que le maire de Joeuf est très ouvert à cette proposition. L'étude est sur la table. Il demande si d'autres personnes veulent faire part de remarques ou souhaitent poser des questions. En leur absence, il procède au vote.

La délibération n°CA22/077 est approuvée à l'unanimité des votants, M. CORZANI ne prenant part ni au débat ni au vote et M. HUMBERT s'abstenant.

4. Admission en non-valeur de créances irrécouvrables

M. TOUBOL indique que l'admission en non-valeur de créances irrécouvrables concerne deux créances sur la ZAE de Velaine-en-Haye, des sorties de liquidation. L'ensemble étant détaillé dans le dossier.

M. CAPS demande s'il y a des demandes d'intervention.

M. PERRIN est intrigué par l'Agence pour la Commission de la Coopération et du Partenariat.

M. TISSERANT indique qu'il s'agit d'une association de type humanitaire implantée sur le parc de Velaine-en-Haye, qui n'a payé aucun de ses loyers. Le projet qui consistait à récupérer du matériel de pompiers pour l'envoyer en Afrique, n'a pas pu être mené à terme.

La délibération n°CA22/078 est approuvée à l'unanimité des votants.

5. Pour information : variations des provisions comptables

En termes de variation des provisions comptables, M. TOUBOL invite l'assemblée à se reporter à l'ensemble détaillé figurant dans le dossier. Les variations les plus importantes sont les provisions pour litiges. Sont inscrites dans les provisions les sommes réclamées dans les opérations d'expropriation, c'est-à-dire la différence entre les propositions de l'établissement et ce qui est attendu ou revendiqué par les expropriés. Les montants sont inscrits en provision au moment du litige, et en reprise au moment du dénouement. Il note des reprises et compléments de provisions pour environ 80 000 € pour créances douteuses. Un ajustement doit être fait sur les provisions en termes de charges

sociales et de mise à jour au regard de la réalité des sommes que l'EPF est susceptible de verser pour les comptes épargne temps des salariés et pour les retraites. Il signale également une reprise d'environ 1,2 M€ des provisions pour dépréciation de terrain correspondant à des ajustements liés à la réalité des cessions sur les réserves foncières en Moselle. Le seul sujet un peu original par rapport aux années précédentes est une provision d'environ 3,9 M€ inscrite pour la première fois en provision pour minoration foncière. Il fait référence à l'échange précédent avec le contrôleur général sur le sujet. Cette provision pour minoration foncière correspond pour les années 2021 et 2022 à la prévision de ce que l'établissement devrait récupérer de la part des collectivités en contribution en études et travaux. Ce montant viendra en déduction du prix. Aujourd'hui, l'EPF stocke l'intégralité de ces dépenses et déduit ensuite les parts supportées par les collectivités.

I. DISPOSITION GENERALE

M. TOUBOL propose de revenir sur la délégation du droit de préemption au directeur général et à la directrice générale adjointe en cas d'absence ou d'empêchement. La délégation qui a été accordée était équivalente entre le directeur général et la directrice générale adjointe. La proposition de rédaction de la délibération était conforme au Code de l'urbanisme. Or, le décret statutaire de l'EPF est un peu plus restrictif par rapport au Code de l'Urbanisme puisqu'il prévoit une délégation à la directrice générale adjointe en cas d'absence ou d'empêchement du directeur général. Il propose de reprendre la même délégation mais en la complétant de cette manière.

M. BLAISON demande s'il s'agit d'une disposition règlementaire du Code de l'Urbanisme.

M. TOUBOL le confirme.

La délibération n°CA22/079 est approuvée à l'unanimité des votants.

II. DISPOSITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES

M.TOUBOL souligne que le Bureau est généralement compétent pour examiner les dispositions techniques, mais il profite de cette réunion du conseil d'administration pour présenter des dossiers opérationnels. C'est prévu par le règlement intérieur et cela permet en termes de calendrier, de pouvoir passer plus d'opérations. Cela permet aussi à l'ensemble des administrateurs d'avoir un contact avec l'action opérationnelle de l'établissement, sinon largement déléguée au Bureau. Douze nouvelles conventions seront proposées, 14 avenants et un reconventionnement. Pour l'essentiel, ce sont de petites opérations très intéressantes.

2.1. Conventions-cadre et partenariales

M. TOUBOL présente la convention-cadre avec **la communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise**. Cette convention-cadre permet d'organiser sur dix ans des principes de partenariat qui seront déclinés ensuite en conventions opérationnelles. Il présente ensuite la convention-cadre avec **la communauté de communes des Hautes-Vosges** pour, de la même manière, organiser sur dix ans, un partenariat en termes d'action foncière entre l'EPF et l'EPCI.

M. CAPS en appelle aux éventuelles interventions et demande si des questions se posent, des oppositions ou abstentions. En leur absence, les délibérations n°CA22/080 et n°CA22/081 sont approuvées à l'unanimité des votants, M. NOVAC ne prenant part ni au débat, ni au vote concernant la délibération relative à la communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise.

M. TOUBOL propose la mise en place d'un partenariat avec la **Chambre de Commerce et d'Industrie Marne en Champagne**. Les principes de nouer un tel partenariat avaient été abordés à l'occasion du conseil d'administration du mois de mai 2021, peu après l'installation du nouveau conseil d'administration. Le projet de convention qui a été rédigé reprend quasiment les principes présentés dans le rapport à l'époque, c'est-à-dire une collaboration des deux opérateurs territoriaux EPF et CCI de la Marne dans son volet opérationnel. La convention avec la CCI de la Marne,

aménageur, permet sur un volet prospectif des échanges d'informations, une veille foncière et des analyses macro-économiques le cas échéant sur des opérations qui pourraient être engagées. Il souligne qu'il n'existe pas d'engagement financier à ce stade mais un regard opération par opération dans l'hypothèse où les deux structures pourraient collaborer. Il indique qu'un partenariat a été initié autour de la friche Sarreguemines à Vitry-le-François qui est aujourd'hui propriété de la CCI de la Marne.

M. CORTIAL indique que la CCI Marne en Champagne est aussi très proche de la CCI de la Meuse. Il se demande s'il n'y aurait pas une erreur dans le libellé dans les termes « Marne en Champagne ».

M. TOUBOL répond qu'il n'y a pas d'erreur et que c'est avec la CCI de la Marne que les échanges et les discussions ont eu lieu.

M. PAPAZOGLOU indique qu'il est le président de la CCI Meuse Haute-Marne et confirme que sa CCI n'est pas aménageur comme la CCI de la Marne. Il confirme que la CCI Meuse Haute-Marne n'a pas passé ce type de convention avec l'EPFGE. Il se met à la disposition de M. CORTIAL pour en discuter.

La délibération n°CA22/082 est approuvée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL présente un sujet original, précédemment évoqué, sur la question de la **réutilisation des matériaux de déconstruction**. Il indique que l'établissement a été approché par **l'Ecole d'Architecture de Nancy** pour mettre en place un partenariat pour accompagner le financement d'une thèse autour des questions de recyclage de matériaux, de réutilisation ou de valorisation. L'intérêt pour l'EPF est de mieux connaître le sujet, mieux le comprendre et voir comment il peut le transposer dans ses pratiques quotidiennes. Il s'agit d'une montée en compétence de l'EPF en accompagnant un chercheur dans sa thèse sur un sujet d'actualité. L'accompagnement de cette thèse se traduit pour l'EPF par le financement de 21 000 € TTC, correspondant à un tiers des 18 mois restants entre l'été 2023 et la fin de l'année 2024. Il pense que c'est très intéressant pour l'établissement d'être partenaire sur un sujet d'économie circulaire sur lequel on a tous intérêt à réfléchir et à devenir plus vertueux.

M. CAPS souligne le côté vertueux de ce sujet d'actualité. Il demande s'il y a des questions. En leur absence, il procède au vote.

La délibération n°CA22/083 est approuvée à l'unanimité des votants.

2.2. Centres villes et cœurs de bourgs

M. TOUBOL indique que la première enveloppe prévisionnelle de travaux pour l'opération à **Epernay « Berges de Marne »** avait été fixée à 2,2 M€ HT. Cela résultait des toutes premières études menées par la Ville d'Epernay avant la mise en place du partenariat avec l'EPF. En 2021 et 2022, l'établissement a conduit des études de maîtrise d'œuvre approfondies. Il est aujourd'hui proposé de fixer l'enveloppe des travaux de désamiantage et de déconstruction à 3,7 M€, une enveloppe prise en charge à 100% par l'EPF. Il rappelle qu'a été approuvé le dépôt d'un dossier de subvention FEDER qui permettrait de récupérer plus d'1 M€ sur l'opération.

La délibération n°CA22/084 est approuvée à l'unanimité des votants.

Concernant l'opération « **Cœur de Ville 1-3 rue de Metz / requalification du patrimoine SNI » à Lunéville**, M. TOUBOL indique que l'établissement maîtrise, avec la Ville et l'OPH, la quasi-totalité de cet îlot de centre-ville. Il s'agit de faire évoluer le projet avec la création d'un îlot de fraicheur. Cela renvoie aussi à l'échange qui s'est tenu précédemment sur le PPI. Il s'agit d'expérimenter, à l'occasion de projets particuliers, quelques sujets en complément d'une opération que l'établissement avait prévue de mener. Il ne s'agit pas d'une opération spécifique. L'EPF a approuvé le principe d'intervenir sur cet îlot et de procéder à des déconstructions. Il est proposé d'aller un peu plus loin que ce qui avait été prévu. L'avenant porte sur la modification du projet, sur l'augmentation de l'enveloppe foncière prévisionnelle de 250 000 à 350 000 € HT prenant en compte des dépenses de gestion et la prolongation de la durée de portage au 30/06/2028 compte tenu de la mise en route de l'opération. Il est également proposé de modifier les modalités de

pilotage de la convention et de supprimer l'article 5.3 actant que l'EPF assure en direct la gestion des biens, ceci s'avérant logique dans la mesure où l'établissement entrera en phase opérationnelle.

La délibération n°CA22/085 est approuvée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL rappelle qu'il a évoqué précédemment l'évolution des actions sur le **Cœur de Ville de Thionville**, un sujet dynamique. Il est proposé de prolonger l'échéance de la convention de cinq ans. Il rappelle que le premier « cliquet » est de cinq ans et que le deuxième est aussi de cinq ans. L'échéance est désormais fixée au 30/06/2028 afin de poursuivre les acquisitions.

La délibération n°CA22/086 est approuvée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Nogent Multi-forges** », en Haute-Marne, concerne trois forges et une ancienne usine de coutellerie. La commune souhaiterait réfléchir à la manière d'aborder le sujet. Les emprises identifiées sont désaffectées mais les propriétaires ne sont pas tous impécunieux. Un besoin de comprendre et de réfléchir à la manière d'aborder le sujet se fait ressentir aujourd'hui. Il note que parmi ces friches, l'une est propriété récente de la commune de Nogent. Elle a été acquise en 2019. Comme il l'a évoqué précédemment, et cela a été inscrit dans le PPI, on a connu une période un peu particulière entre le moment où on annonçait la venue de l'EPF sur le territoire d'extension, et puis les retards pris. Ce qui a amené certaines collectivités à se saisir de friches sur lesquelles elles auraient sollicité l'établissement s'il avait été compétent. Il a ainsi été proposé sur une courte période de trois ans avant la parution du décret de création de l'EPF sur les départements de l'Aube, des Ardennes, de la Marne et de la Haute-Marne, de s'autoriser exceptionnellement à intervenir en travaux sur ce type de biens acquis par les collectivités. Il insiste sur le fait que la période 2018 à 2020 a été particulière et que la commune a fait le choix de s'investir. Les Lorrains connaissent l'EPF et ceux qui souhaitent travailler avec l'établissement savent le solliciter. Au cas d'espèce, le projet porte sur des études pour mieux appréhender les sujets relatifs à ces emprises situées dans le tissu urbain de Nogent, Petite Ville de Demain. L'enveloppe prévisionnelle de ces études techniques, environnementales et de vocation est de 200 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPF et à 20% par la commune de Nogent. Il s'agit aussi de se laisser la possibilité d'acquérir du foncier avec une enveloppe prévisionnelle de 65 000 € HT. Le moment venu, des travaux pourraient être envisagés.

La délibération n°CA22/087 est approuvée à l'unanimité des votants, Mme NEDELEC ne prenant part ni au débat, ni au vote.

2.3. Opérations pour du logement

M. TOUBOL présente les deux avenants à **Chavigny « 92 rue de Neuves-Maisons » et « Jardinot »**. Il propose de poursuivre l'accompagnement et de prolonger le délai, l'échéance des deux conventions est ainsi désormais fixée au 30/06/2024.

Les délibération n°CA22/088 et n°CA22/089 sont approuvées à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne la **copropriété Bernadette à Metz**, M. TOUBOL rappelle que l'établissement accompagne le plan de sauvegarde de la copropriété dans une convention avec Metz Métropole, la commune de Metz, Vivest et la SEM Eurométropole de Metz Habitat. Il est proposé de poursuivre le travail et de proroger le délai de la convention au 31/12/2023. Il rappelle que le principe est que l'EPF acquière le bien, démembre et cède l'usufruit au bailleur social qui peut, de ce fait, poursuivre la rénovation des biens. L'EPF reste nu-propriétaire et porte le foncier.

M. BLAISON demande à quel moment le démembrement de la propriété est réconcilié.

M. TOUBOL répond que c'est au moment de la cession. Si le bien reste la propriété du bailleur, l'établissement cède la nue-propriété au bailleur. Si le bien est cédé à un tiers, le bailleur cède l'usufruit à l'EPF et simultanément le bien

est cédé à la tierce personne. L'engagement pris avec la collectivité garantit à l'établissement que la nue-propriété du bien pourra être cédée le moment venu.

La délibération n°CA22/090 est approuvée à l'unanimité des votants, M. DAP ne prenant part ni au débat, ni au vote.

En ce qui concerne l'opération « **Chantraine rue Jules Ferry** », M. TOUBOL indique qu'il s'agit d'ajuster le niveau de la convention pour accompagner une opération d'expropriation pour abandon manifeste. Il s'agit de s'adapter à l'avis domanial, le montant de l'enveloppe prévisionnelle est désormais fixé à 125 000 € HT. Il précise que les trois biens sont très dégradés dans une commune située dans les Vosges, juste à côté d'Epinal, dans le cadre d'une intervention avec Epinal Habitat.

La délibération n°CA22/091 est approuvée à l'unanimité des votants, M. DUBOIS ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL indique que l'opération à **Longeville-lès-Metz « 17 rue Robert Schuman** » est une petite opération de logement social. Il rappelle que l'établissement vient de réaliser l'acquisition de la caserne Roques qui permettra la rénovation de 90 logements sociaux et permettra à la commune de sortir de l'état de carence en début d'année prochaine. D'autres petites opérations accompagnées par l'établissement se poursuivent dans le tissu urbain. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 300 000 € HT.

La délibération n°CA22/092 est approuvée à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne l'opération « **Petit-Réderching, rue de l'Eglise** », M. TOUBOL indique qu'il s'agit d'une petite opération de logements pour séniors et équipement intergénérationnel. L'intervention est complètement située dans le tissu urbain. Il souligne l'intérêt de travailler aux côtés du territoire. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 100 000 € HT.

La délibération n°CA22/093 est approuvée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL rappelle que le conseil d'administration a bien voulu ajouter à l'ordre du jour l'opération « **Nilvange 2 rue Jean Burger** ». Il explique que le bien est arrivé récemment sur le marché et que Nilvange est une commune « techniquement » déficitaire, à l'image des communes industrielles qui ont du logement social de fait mais privé. Le niveau de logement social a conduit la commune à être déficitaire. Le bien qui arrive sur le marché pourrait donner lieu à une petite opération. Il demeure une interrogation sur le point de savoir si l'établissement préempte ou non. Des échanges sont en cours sur le sujet entre la commune et le bailleur pour réfléchir au montage de l'opération. La réunion d'aujourd'hui était l'occasion de mettre en place une convention qui permettrait, le cas échéant, de pouvoir préempter. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 435 000 € HT.

La délibération n°CA22/072 est approuvée à l'unanimité des votants, Mme REBSTOCK ne prenant part ni au débat.

2.4. Opérations mixtes (logement, développement économique…)

M. TOUBOL présente l'avenant à l'opération « **Vandoeuvre-lès-Nancy Centre commercial des Nations** ». Il rappelle que l'établissement a mis en place une convention en guise de filet de sécurité le temps que la Métropole du Grand Nancy réfléchisse aux modalités d'intervention sur ce centre commercial. Ainsi, cela permettait, le cas échéant, d'acquérir un ou deux lots stratégiques qui viendraient sur le marché. Pour le moment, l'établissement a acquis deux lots de copropriété pour une dizaine de milliers d'euros. La Métropole poursuit sa réflexion sur les modalités d'intervention et de portage pour l'action opérationnelle de l'aménagement qui sera à conduire sur tout le secteur. Il rappelle que le projet est gigantesque. Il est proposé de maintenir la convention en place et de proroger le délai au 31/12/2024, au lieu du 31/12/2022, le temps que les études aboutissent.

La délibération n°CA22/094 est approuvée à l'unanimité des votants, M. KLING ne prenant part ni au débat, ni au vote.

Concernant l'opération « **Longwy Rue Neuve** », M. TOUBOL localise sur la photo la halle de Saintignon, une ancienne halle sidérurgique sur laquelle la ville de Longwy souhaite créer une salle de spectacles. L'EPF est intervenu sur d'autres espaces du site, par le biais de travaux de dépollution que l'établissement devra poursuivre. Pour l'instant, compte tenu des travaux qui s'engagent sur la découverture de la Chiers, la commune a demandé à utiliser une partie du site comme parking. Il est donc proposé de décaler les travaux de manière temporaire et de fixer l'échéance de la convention au 17/02/2025 au lieu du 17/02/2023.

La délibération n°CA22/095 est approuvée à l'unanimité des votants.

2.5. Opérations pour du développement économique et des équipements structurants

M. TOUBOL indique qu'après de nombreux aléas de travaux sur le **site Lerebourg à Liverdun**, il est proposé de prolonger la durée des conventions de travaux au 30/04/2025.

Les délibérations n°CA22/096 et n°CA22/097 sont approuvées à l'unanimité des votants.

En ce qui concerne l'opération « **Europort » à Thionville / Illange / Uckange**, M. TOUBOL rappelle qu'il s'agit d'une convention avec le syndicat mixte ouvert E-Log'in 4. L'établissement a aujourd'hui en portage l'essentiel du site. Il s'agit de rehausser légèrement l'enveloppe foncière compte tenu des frais de gestion patrimoniale telle que la taxe foncière que l'établissement doit supporter. Le montant prévisionnel serait ainsi fixé à 6 475 000 € HT.

La délibération n°CA22/098 est approuvée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que l'opération « **Les Etangs Friche Clémens** » correspond à une très petite friche industrielle dans le tissu urbain, une opération intéressante techniquement parce que conduite en partenariat étroit avec l'ADEME. On est sur un site avec un responsable défaillant. L'EPF vient prendre en charge les travaux de mise en sécurité que réalise l'ADEME. L'EPF poursuivra les travaux d'accompagnement de changement d'usage menés par la suite. Compte tenu des études qui ont été réalisées, l'opération chiffrée à environ 153 000 € devra passer à environ 233 000 €, la subvention de l'ADEME d'environ 80 000 € a été réévaluée elle aussi. Il rappelle que l'établissement est également intervenu à Boulange sur ce type d'opération avec l'ADEME. Le règlement de l'ADEME le prévoit et cela permet d'optimiser la part consacrée aux travaux.

La délibération n°CA22/099 est approuvée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL rappelle les échanges qui se sont déroulés sur les **puits Simon I et II à Forbach** à l'occasion du précédent conseil d'administration. Il a été proposé à la communauté d'agglomération une nouvelle convention de portage foncier. Cette convention s'inscrit désormais dans le droit commun. Il précise que cela a été approuvé par la communauté d'agglomération. Cela signifie que la collectivité, ce qui n'était pas le cas depuis 2007, devra supporter les frais de gestion alors que jusqu'à maintenant elle ne supportait que les dépenses liées à la taxe foncière au moment de la cession. En contrepartie, l'établissement continue l'accompagnement de la collectivité sur la transformation du site en termes d'études et de travaux. Il souligne l'importance du sujet, l'un des derniers sujets miniers que l'établissement a encore en Moselle avec les derniers bâtiments propriétés de l'EPF. Il rappelle les travaux également menés sur le carreau Vouters dont il a eu l'occasion de parler lors de précédentes réunions.

La délibération n°CA22/100 est approuvée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL indique que les premières études ont été réalisées sur le « **Thomé Génot** » à **Nouzonville**. Il s'agit de passer à la phase d'acquisition foncière et aux études de maîtrise d'œuvre dans le cadre d'une convention à conclure avec la communauté d'agglomération Ardenne Métropole et la commune de Nouzonville. Le sujet est intéressant, complètement enserré dans le tissu urbain. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 270 000 € et celle des études techniques et de maîtrise d'œuvre de 100 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE, à 10% par la communauté d'agglomération Ardenne Métropole et à 10% par la commune de Nouzonville.

La délibération n°CA22/101 est approuvée à l'unanimité des votants.

M. TOUBOL présente le site **des forges de l'abbaye à Auberive** avec une convention à conclure avec le parc national de Forêts et l'opérateur, la Société Publique Locale Agence d'attractivité de la Haute-Marne. Il s'agit de la création d'une maison du parc sur une ancienne forge. Le sujet est intéressant pour l'EPF car il s'agit d'un partenariat avec un établissement public national récemment créé, en récupération d'un bâtiment existant sur un ancien site industriel. Une première phase d'études est proposée avec comme opérateur la SPL qui sera créée au 1er janvier 2023. Le volet foncier n'interviendra qu'ultérieurement une fois que les choses seront posées, que les acteurs seront en place et que l'établissement aura des interlocuteurs notamment en termes de garantie de rachat. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 107 000 € HT et celle des études techniques et de programmation de 150 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la SPL. Une enveloppe d'études de maîtrise d'œuvre en vue des travaux de réhabilitation et de préverdissement est d'ores et déjà fixée à 200 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPFGE et à 20% par la SPL. Il souligne à nouveau la belle opération que cela représente pour l'EPF, sur un site situé juste à côté de l'abbaye d'Auberive.

La délibération n°CA22/102 est approuvée à l'unanimité des votants.

Concernant l'opération à **Domrémy-la-Pucelle « rue de la Basilique »**, M. TOUBOL précise que le site est à proximité de la maison de Jeanne d'Arc. Il s'agit d'une petite opération d'action foncière dans la perspective pour la commune de créer un musée sur des métiers d'art. Ce projet permettrait à la commune de bénéficier du tourisme et de l'attractivité de la maison de Jeanne d'Arc. L'enveloppe foncière prévisionnelle est de 37 000 € HT.

Mme BUREAU souligne l'intérêt de cette opération située dans l'arrondissement de Neufchâteau, très réputé autrefois pour le travail du bois. L'artisanat d'art dans ce village pourrait avoir un impact touristique non négligeable.

La délibération n°CA22/103 est approuvée à l'unanimité des votants.

2.6. Autres opérations

M. TOUBOL indique qu'il est proposé de poursuivre le portage sur la convention avec la **Métropole du Grand Nancy « Cœur Plaines Rive droite sud ».** Le délai serait décalé d'un peu plus d'un an avec une échéance fixée au 31/12/2023 au lieu du 30/06/2022 pour terminer la cession d'une dernière parcelle qui avait été acquise en 2022.

La délibération n°CA22/104 est approuvée à l'unanimité des votants, M. KLING ne prenant part ni au débat, ni au vote.

M. TOUBOL propose d'accepter la prolongation de la durée de validité d'une délibération prise concernant l'opération « **Gorcy Fonderie aluminium** » ou site SKTB. L'opération a été examinée lors du bureau du 04 mai 2022. Il rappelle que l'établissement considère que si les conventions ne sont pas signées au bout de six mois, elles sont caduques. Il se trouve en l'occurrence que la commune de Gorcy a signé le 27/10/2022 et que la communauté d'agglomération de Longwy a prévu de délibérer sur le sujet le 14/12/2022. Il propose de considérer que la délibération du 04 mai 2022 est valable.

La délibération n°CA22/105 est approuvée à l'unanimité des votants, M. DIDELOT ne prenant pas part au débat, ni au vote.

I. POINTS D'INFORMATION

M. TOUBOL informe que la **Chambre Régionale des Comptes** a soumis l'EPF à un contrôle. Cela fait environ une quinzaine d'années que l'établissement n'avait pas été contrôlé. Le rapport est attendu pour le premier trimestre 2023.

M. TOUBOL invite l'assemblée à se reporter aux éléments relatifs aux **réserves foncières historiques en Moselle** figurant dans le dossier. Il s'agit d'un point d'avancement du processus de dessaisissement des réserves foncières historiques, le projet se déroulant selon la feuille de route qui était envisagée. Environ 300 hectares ont été cédés à la SAFER, 15 hectares à des collectivités et une centaine d'hectares est en cours de cession. Environ 120 hectares resteraient donc propriété de l'EPF sur les 500 hectares de réserves foncières. Le bilan provisoire de l'opération correspond à peu près à ce qui était prévu. Etant donné l'ampleur du sujet, le résultat est satisfaisant.

M. TOUBOL rend compte, comme le prévoit la convention de groupement de commandes que l'établissement a conclu **avec l'EPA Alzette-Belval,** des marchés qui sont passés par l'EPF de manière groupée entre les deux établissements. Il concerne aujourd'hui uniquement des marchés relatifs à la gestion du personnel, de ressources humaines : prévoyance santé, prévoyance décès et invalidité et titres restaurant.

M. TOUBOL souligne l'importance du sujet de **renouvellement de la ZAD de l'Alzette**. Il rappelle qu'en 2017, l'EPF a accepté d'être titulaire du droit de préemption dans la ZAD de l'Alzette créée pour accompagner l'Opération d'Intérêt National Alzette-Belval. En 2017, il s'agissait de s'adapter aux nouvelles dispositions sur les ZAD avec une durée de vie de six ans. Il informe que l'établissement sera sollicité pour être à nouveau titulaire du droit de préemption. Il interroge sur le fond, sur le fait que l'EPF soit titulaire de ce droit de préemption pour accompagner l'EPA. Il rappelle que le Programme Stratégique Opérationnel, PSO de l'EPA en vigueur a été approuvé en 2019 et doit être révisé au bout de cinq ans comme le prévoit le Code de l'Urbanisme. A priori, fin 2024, il devrait y avoir un nouveau PSO. Une discussion pourra alors être engagée sur le fond quant à la situation et la posture de l'EPF. Si le conseil d'administration en est d'accord sur le principe, l'établissement poursuit la discussion avec l'EPA dans la continuité. Il lui semble légitime de se demander si l'EPF doit s'engager sur un volume aussi grand et sur l'articulation avec la SAFER. L'établissement dispose de deux ans pour reposer le sujet. Il indique qu'une délibération formelle sera proposée ultérieurement, en février ou mars prochain, de façon à répondre favorablement à l'EPA à court terme.

Mme BUREAU indique que les discussions en cours avec l'EPA laissent penser que la réflexion avance d'ores et déjà sur les questions soulevées par M. TOUBOL.

M. TOUBOL rappelle que 2023 sera une année particulière pour l'établissement puisqu'il a été créé en mars 1973 et qu'en 2023, l'EPF fêtera donc ses **50 ans**. Cela apparaît déjà dans les courriers de l'établissement, sur son site Internet et dans les messages mails avec un logo créé pour l'occasion. Une manifestation est prévue à l'EPF le 06 octobre 2023. Un travail est mené sur le sujet. Les agences d'urbanisme seront mobilisées. Une ligne budgétaire de 80 000 € a été prévue pour accompagner tout le travail pendant l'année et la préparation de cette manifestation importante pour l'établissement. Une réflexion est en cours sur un programme avec une partie en salle autour de tables-rondes sur des sujets d'actualité et éventuellement une partie à l'extérieur sur des opérations situées à proximité de Pont-à-Mousson. Cela permettrait de montrer concrètement ce sur quoi l'établissement intervient.

M. CAPS insiste auprès des administrateurs pour qu'ils bloquent la date du 06 octobre.

M. TOUBOL présente le compte rendu relatif à l'e**xercice du droit de préemption, du droit de priorité et déclassement.** Il renvoie au document figurant dans le dossier complémentaire, document actualisé avec les décisions prises après la mise en ligne du dossier. Il souligne qu'un certain nombre de décisions sont attaquées, mais que cela fait partie du travail. La liste des décisions est relativement longue. L'établissement accompagne les collectivités sur ces sujets au fur et à mesure des projets qui se présentent. Il note également qu'un bien a été déclassé du domaine

public. Il rappelle qu'une délégation lui a été accordée pour ce genre de sujets. Cela correspond à des biens qui ont servi ponctuellement aux collectivités pour du stationnement et qui sont déclassés avant cession.

M. TOUBOL présente le calendrier des réunions 2023 qui sera transmis à tout le monde. A court terme, un bureau se tiendra le 08 février et un conseil d'administration le 08 mars, puis un bureau le 17 mai et le 05 juillet.

M. CAPS remercie M. TOUBOL. Il demande s'il y aurait des demandes d'interventions. En leur absence, il remercie toutes et tous de leur assiduité. Il souhaite de belles fêtes de fin d'année et donne rendez-vous l'année prochaine.

La séance est levée à 16h05.

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

1ère vice-présidente du Conseil d'Administration,

Rachel ZIROVNIK