

2

Des moyens financiers réajustés

2

Le projet comme fondement de l'intervention

3

Une politique foncière adaptée et priorisée

3

Des politiques de reconversion

4

Le conseil aux collectivités

4

Points de vue de Guy Bergé et Jean-Marie Lalandre

ÉDITO



Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013 de l'EPFL a été révisé.

Ce programme constitue un cadre de référence stratégique. Les grandes orientations qui y sont données,

calées sur celles du Contrat de Projets Etat-Région, sont comme les éléments supports à la toile du tableau : elles sont le châssis, les traverses, les clés de tension...

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013 de l'EPFL affichait la volonté d'accompagner le développement de l'activité foncière, et de disposer d'une stratégie claire et lisible.

A mi-parcours, les résultats sont là : l'activité foncière constituait 47,8% de l'ensemble des activités dans le PPI initial et représente désormais 70,9% des programmations du PPI révisé. En outre, les efforts en matière de stratégie claire et lisible sont notables.

Il est ainsi désormais clairement établi que seuls sont retenus les projets créateurs de logements, d'équipements publics structurants et d'emplois ou d'intérêt urbanistique et en faveur de l'environnement. La légitimité de l'intervention de l'EPFL s'appuie aussi sur des principes d'anticipation et de projet initiée dès 2007 et renforcés dorénavant autour d'un nouveau métier d'ingénierie foncière et de conseil aux collectivités.

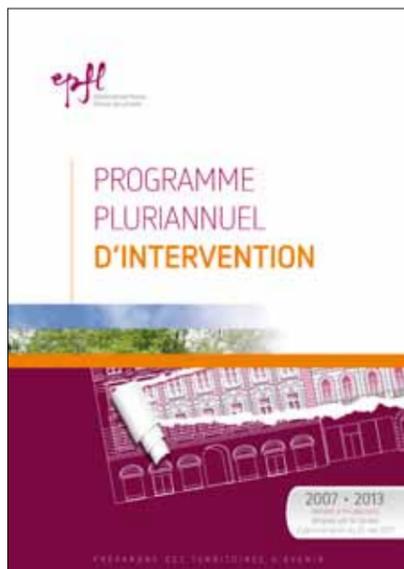
Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013 aujourd'hui révisé propose des critères d'intervention clairs, partagés et priorisés par politique. Il pose également la possibilité d'augmenter la valeur ajoutée de l'établissement par l'approfondissement de la connaissance des territoires.

Jean-Paul BOLMONT
Président de l'EPFL

Le programme d'intervention révisé à la hausse autour de 5 priorités d'action

Le conseil d'administration réuni le 25 mai 2011 a adopté la révision du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL. Ce programme, couvrant la période 2007-2013, constitue le cadre stratégique de l'établissement. 5 priorités d'action ont été adoptées et les financements prévus passent de 358 M€ à 547 M€ pour tenir compte de la forte progression de l'activité foncière.

Le 8^{ème} Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFL, approuvé par le conseil d'administration du 18 avril 2007, est un document stratégique qui définit les actions de l'établissement, leurs modalités et les moyens mis en œuvre sur la période 2007-2013. Le conseil d'administration du 16 décembre 2009 a arrêté le principe d'une révision du PPI à mi-parcours dans la mesure où il convenait de tenir compte d'une série d'évolutions impactant les politiques et les moyens nécessaires à leur mise en œuvre, dont notamment la renégociation du Contrat de Projets Etat-Région à mi-parcours.



Pour en savoir plus : PPI téléchargeable sur le site internet de l'EPFL – www.epfl.fr

Conscients des nécessaires évolutions à apporter aux interventions de l'EPFL, les administrateurs de l'établissement ont adopté 5 grands axes constituant les priorités d'action, aussi bien en foncier qu'en reconversion.



Or, pour continuer à accompagner les politiques de développement et d'aménagement des collectivités dans les conditions actuelles, une adaptation plus fine des critères d'intervention existants devra être mise en application dès 2012.



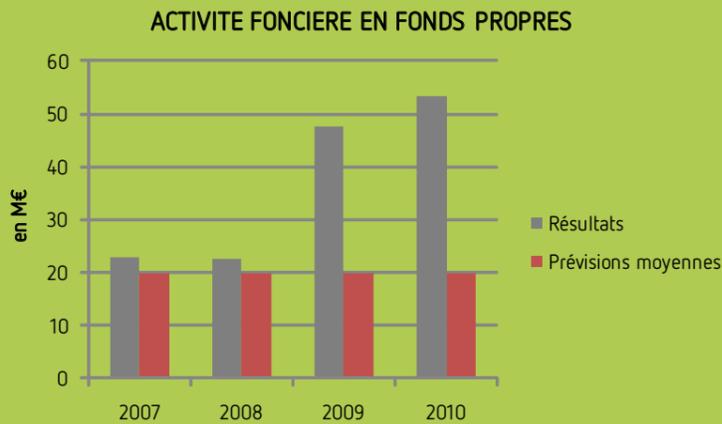
3 questions à Pascal GAUTHIER

LIRE EN PAGE 3

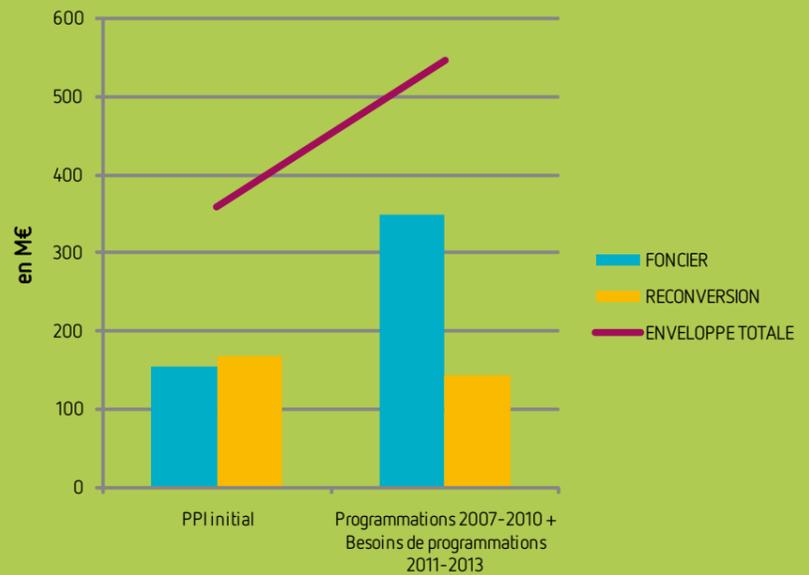
Des moyens financiers réajustés

Le bilan à mi-parcours du PPI permet de dresser le constat d'une activité réelle nettement supérieure aux prévisions fixées. Ceci s'explique par une activité foncière très soutenue, une participation active au plan de relance de l'économie (logements sociaux en VEFA) et des temps de portage fonciers longs (conventions-cadre). L'enveloppe financière du programme, initialement de 358,5 M€, est portée à 547 M€.

Sur les 4 premières années d'exercice du PPI 2007-2013, la moyenne annuelle des dépenses en matière d'opérations immobilières et foncières relevant du 8ème PPI est de 36,6 M€ à comparer à une prévision initiale de 20 M€. Sur les 2 derniers exercices, cette moyenne s'établit à 50,5M€.



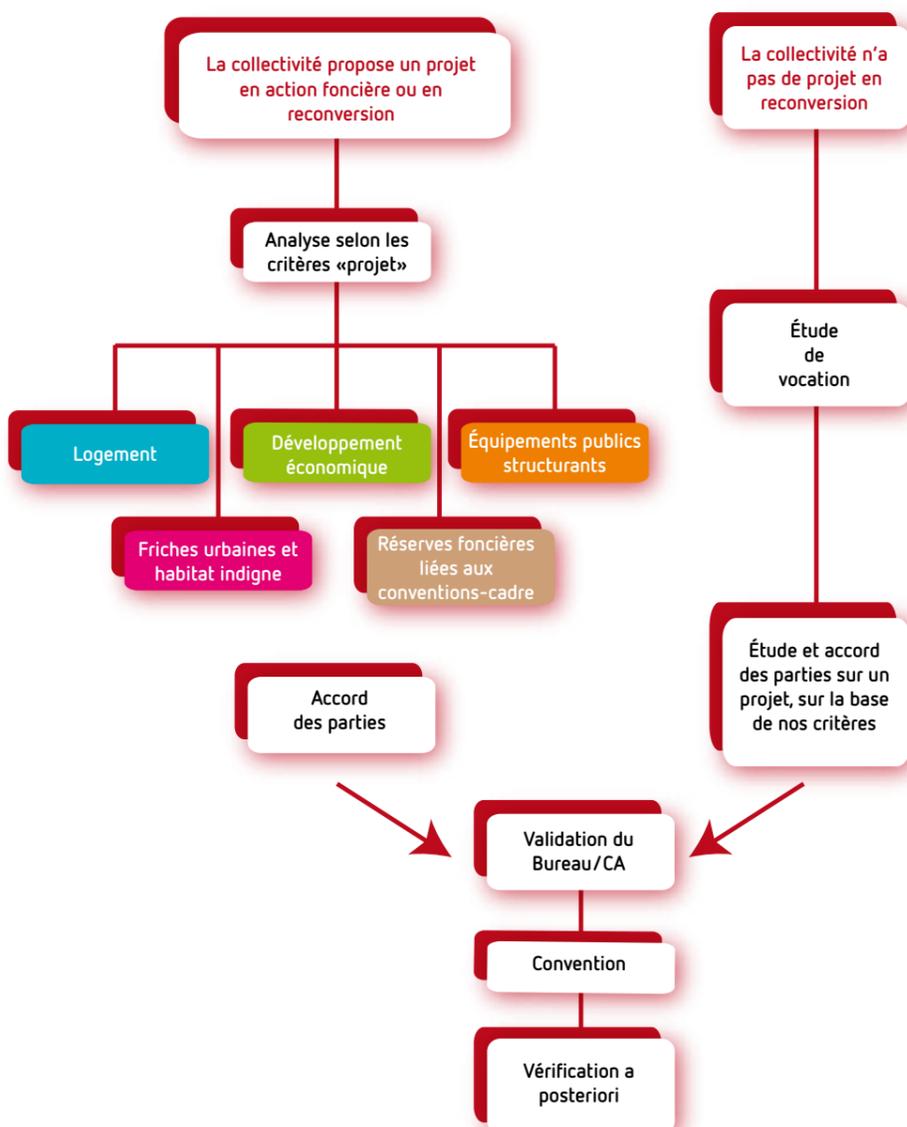
Globalement, les besoins sont évalués à 547 M€ ce qui représente une augmentation de plus de 52% de l'enveloppe initiale qui était de 358,5 M€. Ainsi le poste de dépenses relatif aux actions foncières augmente de 190 M€.



Pour financer ce surcroît d'activité, l'EPFL a largement sollicité sa trésorerie et il a également dû, à compter de 2011, recourir à une augmentation de la Taxe Spéciale d'Équipement qui passe de 11,4 M€ à 23 M€.

Le projet comme fondement de l'intervention

L'EPFL conventionne avec les collectivités sur la base d'un projet qui tend progressivement à devenir une condition essentielle de son intervention. L'EPFL dispose de compétences pour accompagner les collectivités dans la définition de leur projet.



Quelques projets suivis par l'EPFL



Une politique foncière adaptée et priorisée

Participer à la maîtrise foncière aux côtés des collectivités reste l'enjeu majeur pour l'EPFL dans les années à venir. Réalisée selon un processus d'acquisitions et de cessions, la politique foncière de l'EPFL permet aux collectivités de disposer des biens nécessaires à la mise en œuvre à courts, moyens ou longs termes, de leurs projets d'aménagement et de développement. L'EPFL apporte une aide technique et financière. Par le biais d'interventions adaptées et priorisées, l'établissement a mis en place, dans le cadre de son 8^{ème} PPI (2007-2013), une politique foncière capable de s'intégrer dans une démarche globale proactive au moyen de conventions-cadre.

En tant que partenaire de toutes les collectivités lorraines, l'EPFL continuera néanmoins à intervenir pour des opérations plus ponctuelles hors convention-cadre, afin de permettre à toutes de bénéficier de son savoir-faire et de son expérience. Toutefois, ces interventions ponctuelles s'inscriront dans les priorités d'actions retenues par le conseil d'administration, en fonction de la destination des terrains (logements, équipements publics, développement économique), du bilan coûts de l'opération / avantages du projet.

3 questions à ...



Pascal GAUTHIER
Directeur Général de l'EPFL

La stratégie foncière de l'EPFL repose aujourd'hui essentiellement sur la signature de conventions-cadre avec les intercommunalités lorraines. Quel est leur fonctionnement ?

Les conventions-cadre se traduisent concrètement par la définition de plans d'intervention fonciers de référence qui arrêtent, d'une part, la politique foncière de la collectivité et, d'autre part, déterminent les priorités d'intervention conjointes à l'établissement et à la collectivité. Ces conventions conduisent à identifier des périmètres à enjeux, c'est-à-dire les sites destinés à l'urbanisation future, les friches à rénover, les secteurs urbains à densifier ou à réorganiser. Du point de vue pratique, il est proposé une formalisation conventionnelle en deux étapes : celle de l'anticipation (cinq ans) et celle du projet (dix ans).

N.B. : Le tableau ci-dessous reprend les grandes étapes de la convention-cadre.

Quel bilan peut-on faire des conventions-cadre à mi-parcours du Programme Pluriannuel d'Intervention ?

Leur succès est indéniable. Les opérations immobilières et foncières issues des conventions-cadre représentent 22% de l'ensemble des

opérations immobilières et foncières en 2007 et 51% en 2010. Les 31 structures intercommunales avec lesquelles l'EPFL a d'ores et déjà signé une convention-cadre comptent, en 2007, 1,3 million d'habitants, soit plus de la moitié de la population lorraine. Des conventions-cadre ont été signées avec la communauté urbaine du Grand Nancy et les 5 communautés d'agglomération lorraines.

Quelles sont les perspectives d'avenir des conventions-cadre ?

Elles sont triples à mon sens :

- dresser un premier bilan d'application des conventions-cadre : un rendez-vous avec les collectivités signataires est pris au terme des 5 premières années de conventionnement destiné à faire le point sur l'évolution des projets de ces dernières,
- sécuriser sur le plan juridique la rédaction des conventions-cadre pour tenir compte des conclusions d'un récent audit de Bercy,
- intégrer la réforme en cours de la carte de l'intercommunalité qui peut avoir des conséquences sur nos conventions-cadre.

CONVENTION-CADRE

ÉTUDE	MISSION D'ANTICIPATION FONCIÈRE
Identifier les périmètres à enjeux dans l'hypothèse où ils ne sont encore recensés	S'assurer de la maîtrise de parcelles ou d'immeubles pouvant présenter un intérêt stratégique sur l'ensemble des périmètres à enjeux identifiés
<i>Lancement d'une étude de stratégie foncière</i>	<i>La collectivité n'a pas encore défini ses futurs aménagements</i>

CONVENTION DE VEILLE ACTIVE ET DE MAÎTRISE FONCIÈRE OPÉRATIONNELLE

MISSION DE VEILLE ACTIVE	MISSION DE MAÎTRISE FONCIÈRE OPÉRATIONNELLE
Poursuivre la veille foncière de façon plus active sur un périmètre opérationnel plus restreint	Mise en œuvre de l'ensemble des outils juridiques d'acquisition
<i>La collectivité prépare concrètement un projet d'aménagement</i>	<i>La collectivité réalise un projet d'aménagement</i>

Des politiques de reconversion entre recyclage foncier et enjeux environnementaux

La situation exceptionnelle de profonde mutation que vivent les bassins industriels et miniers appelle une politique spécifique d'aménagement du territoire et un soutien particulier en faveur du redéveloppement économique et social.

Le Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013 et son programme opérationnel ont confirmé le rôle de l'EPFL comme

maître d'ouvrage des politiques de reconversion industrielle et militaire dans la continuité de ce qui a été enclenché dans les années 1980. Les principes généraux de ces politiques, au regard

des orientations stratégiques annoncées dans le projet d'établissement puis confirmées au sein du groupe de travail des administrateurs réunis en 2008 et 2009, reposent sur une priorisation

du recyclage foncier et la recherche d'un aménagement durable.

Une procédure de révision à mi-parcours du Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013 a été mise en œuvre afin que les politiques contractualisées restent toujours proches des grands enjeux stratégiques pour la Lorraine.

UNE DÉMARCHÉ DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les interventions de l'EPFL sont désormais examinées non seulement en fonction de la présence ou non de projet(s), de la maîtrise foncière du site et de la démarche intercommunale, mais aussi en fonction d'une démarche de développement durable. Cette démarche doit être soucieuse de la gestion du foncier en termes de recyclage et de protection de l'environnement.

Le développement d'une nouvelle compétence : le conseil aux collectivités

En souhaitant développer le conseil aux collectivités, l'EPFL entend à la fois leur apporter un appui en amont de la définition de leurs projets et valoriser les compétences internes des services « foncier » et « reconversion ». Les besoins des collectivités portent sur la faisabilité de leurs projets, la validité de leur programme en fonction du choix du terrain, la définition de l'enveloppe financière de l'opération.

Les services fonciers de l'EPFL connaissent parfaitement le marché du foncier, qu'il s'agisse de terrains à bâtir ou de terres agricoles.

Les services « reconversion » disposent d'informations déterminantes sur la capacité à élaborer un programme et un projet sur un terrain donné, au vu des contraintes urbaines et historiques du site.

La mise en commun des compétences des deux services aux côtés des collecti-

tivités permet de présenter, avant acquisition d'un terrain et calcul du prix, les données générales d'un projet, sous forme de bilan des atouts et des contraintes de différents programmes envisagés par la collectivité et de bilans prévisionnels des recettes et des dépenses.

L'EPFL veut être perçue par les collectivités comme un conseiller dont l'action permet de juger de la viabilité et de la durabilité d'un projet. Il est aussi capable de construire des argumentaires pour défendre leur projet jusqu'à son aboutissement.

L'EPFL cherche ainsi à s'associer autant que possible aux politiques d'aménagement et de planification des territoires (SCOT, PLH, PLU...) afin d'alimenter les volets fonciers des projets des collectivités.

Dans tous les cas, cette mission d'ingénierie foncière publique s'exercera hors du champ de la concurrence.

Pensez à vous inscrire à la newsletter de l'EPFL !

L'Établissement Public Foncier de Lorraine souhaite mieux vous informer en proposant une newsletter. Baptisée « EPFL news », cette lettre se veut interactive et largement ouverte à vos suggestions. Elle est destinée à vous apporter des informations non seulement techniques sur les dossiers, fonciers ou de reconversion, traités par l'établissement mais aussi d'ordre plus général. Un agenda et des chiffres-clés complètent ces informations.

Inscription sur le site Internet de l'EPFL www.epfl.fr ou par mail sur newsletter@epfl.fr.



POINTS DE VUE

Guy Bergé et Jean-Marie Lalandre, tous deux administrateurs de l'EPFL, ont été invités à nous parler du renouvellement des priorités d'action de l'EPFL et des nécessaires évolutions de l'établissement.



Guy BERGÉ, Vice-Président délégué à l'environnement et au développement durable de Metz Métropole, Maire de Jussy, membre du Bureau de l'EPFL

La très forte augmentation des interventions de l'EPFL, constatée lors des derniers exercices, a conduit nécessairement à une optimisation des actions.

Un groupe de travail, auquel j'ai eu le plaisir de participer, s'est efforcé de dégager les axes majeurs, tant au regard des spécificités et des savoir-faire de l'établissement, que des besoins du territoire.

Les priorités définies, et retenues par le Conseil d'Administration, permettent de cibler les efforts vers les besoins prioritaires que sont l'offre en logements et les pré-requis du développement économique. Et ce, en respectant un équilibre entre les différentes composantes de notre espace, particulièrement varié, qui fait le charme de notre Région.

L'évolution des interventions de l'EPFL me semble aussi nécessaire que délicate à mettre en œuvre. Si chaque territoire doit pouvoir librement décider de son aménagement et de son évolution, cela doit cependant conduire à un résultat harmonieux et cohérent à une plus vaste échelle.

L'EPFL n'ayant nullement vocation à jouer le rôle d'arbitre, il sera probablement utile de coopérer avec les SCOT et Inter SCOT, afin de rationaliser au mieux les interventions de l'EPFL, et ce, compte tenu d'un effet ciseau prévisible entre des demandes accrues et une raréfaction des moyens disponibles.



Jean-Marie LALANDRE, Conseiller régional de Lorraine (section départementale des Vosges), 2^{ème} vice-président de l'EPFL

Désirant, sans relâche, optimiser l'efficacité de l'outil d'aménagement du Territoire que constitue l'EPFL, les membres du CA et ceux de l'équipe de Direction ont révisé le PPI 2007 - 2013.

Nos nouvelles priorités d'actions, et notamment la production de logements, de logements sociaux, la résorption de l'habitat indigne, l'accompagnement à la réalisation d'équipements publics structurants, la préservation des espaces agricoles et bien sûr la continuité de nos programmes TED (Traitement des Espaces Dégradés) et SSP (Sites et Sols Pollués) ont pour objectif d'améliorer la vie quotidienne en Lorraine.

Ces évolutions sont nécessaires car nous voulons nous engager davantage dans une vision du développement durable, lequel repose sur un triptyque : le social, l'économie et l'environnement. En reprenant nos priorités, vous constaterez que nous œuvrons sur ces trois axes.

Ces évolutions vont également permettre de pérenniser nos compétences, de disposer d'une visibilité financière, d'augmenter la valeur ajoutée de nos interventions, de développer nos capacités d'ingénierie foncière et de conseil aux collectivités.

Notre soutien aux collectivités, notre désir de rendre la Lorraine plus belle encore et notre volonté d'accompagner les Lorraines et les Lorrains ne sauraient être possible, sans un autre triptyque :

- l'engagement, sans faille, de nos collaborateurs,
- le partenariat de nos financeurs,
- la confiance des collectivités.

Qu'ils en soient chaleureusement remerciés.