

**E  
P  
M  
L**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA METROPOLE LORRAINE

**programme pluriannuel  
d'interventions 1976-1980**



**programme pluriannuel  
d'interventions 1976-1980**

## SOMMAIRE

---

	<u>Pages</u>
- Délibération du Conseil d'Administration (15 Décembre 1975)	2
- Rapport du Préfet de Région (2 Décembre 1975)	3
- Programme Pluriannuel d'Interventions 1976 - 1980	9
Section I - Compte rendu du Premier Programme Pluriannuel 1974 - 1975	13
Section II - Programme Pluriannuel d'Interventions 1976 - 1980	45
- Répertoire des sigles utilisés	106
- Table des Matières	108

## REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 DECEMBRE 1975

## DELIBERATION 75/4 - PROGRAMME PLURIANNUEL 1976-1980

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de la Métropole Lorraine,

Vu les articles 2, 9, 11 et 14 du décret n° 73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'E.P.M.L.,

Sur proposition de Monsieur le Préfet de Région,

Sur le rapport de Monsieur le Président de l'E.P.M.L., après consultation des Commissions réunies,

- adopte le programme pluriannuel d'interventions 1976 - 1980,
- demande au Ministre de l'Équipement de présenter ce programme au prochain C.I.A.T.,
- donne pouvoir au Directeur pour le représenter dans toutes les procédures administratives nécessaires à la mise en oeuvre du programme pluriannuel,
- confie au Directeur le soin de poursuivre, dans le cadre du programme pluriannuel et des tranches annuelles, les négociations avec l'État, les collectivités locales et les établissements publics pour élaborer les projets de convention qui détermineront les conditions d'intervention de l'E.P.M.L., dans le cadre des actions concertées ou de prestataire de services ; étant entendu que ces conventions seront soumises à l'approbation du Bureau, qui reçoit délégation à cet effet,
- donne délégation au Bureau pour arrêter les modalités de calcul du prix de cession des terrains, selon les principes définis par le programme pluriannuel, en accord avec le Contrôle d'État, et pour définir la politique à suivre en matière de préemption dans les Z.A.D.
- d'une façon générale, donne délégation au Bureau pour prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en oeuvre du programme pluriannuel.

Le Directeur de l'E.P.M.L.,

Le Président du Conseil d'Administration,

  
Jacques JUNG

  
Guy de TALHOUET



**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE LA MÉTROPOLE LORRAINE**  
(DECRET N° 73 - 250 DU 7 MARS 1973)

**E  
P  
M  
L**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 DECEMBRE 1975

RAPPORT DU PREFET DE REGION

OBJET : Présentation du Programme Pluriannuel 1976 - 1980

Par mon rapport du 13 Juin, j'avais proposé à votre Conseil d'Administration de préparer en deux temps le second programme pluriannuel de l'E.P.M.L. et de définir, au préalable, les principes qu'il convenait de retenir pour organiser l'activité de l'Etablissement durant les 5 années du VII<sup>e</sup> Plan (1976 - 1980).

Un large débat s'est instauré lors de la réunion du Conseil le 27 Juin dernier, à partir de l'exposé très argumenté présenté par M. MARTIN, rapporteur de votre Commission des acquisitions foncières.

Ainsi ont pu être définis les finalités et objectifs du programme pluriannuel 1976 - 1980 ; parallèlement vous avez clairement exprimé la volonté que l'E.P.M.L. diversifie son action en étroite concertation avec les collectivités, et que, par une politique foncière dynamique, il joue un rôle moteur dans la réalisation du Schéma d'Aménagement de la Métropole et des SDAU de ses agglomérations.

Aujourd'hui, chacun reconnaît que la maîtrise foncière constitue le préalable nécessaire à un urbanisme volontaire ; en outre, toute politique foncière exige à la fois la continuité dans l'action et la mise en oeuvre d'importants moyens financiers.

En revendiquant la création de l'E.P.M.L., en réclamant pour lui une ressource fiscale, la Lorraine s'est dotée d'un outil qui répond à ces deux conditions ; et de toutes les régions françaises, elle est la seule avec la Haute Normandie à bénéficier de cet avantage.

Le programme pluriannuel préparé par l'E.P.M.L. est un document important, qui mérite un examen approfondi, car il traduit l'ambition de mener une politique dynamique au profit de la Métropole, et d'étendre le concours de l'E.P.M.L. à l'ensemble des deux départements de Meurthe et Moselle et de la Moselle.

La première partie présente un bilan de l'action amorcée par les deux départements, puis poursuivie par l'E.P.M.L. au cours du VI<sup>e</sup> Plan. Appuyée techniquement et financièrement par l'Etat, cette action a permis d'utiliser complètement les ressources mobilisées, de constituer un portefeuille foncier important de 1 500 ha et de mettre au point des méthodes efficaces d'acquisition (pour 97 % par accords amiables) et de gestion des terrains.

La deuxième partie traite de l'avenir. Les objectifs définis par votre Conseil en juin dernier se traduisent par une quadruple diversification des interventions de l'E.P.M.L.

- dans le temps,
- dans l'espace,
- dans l'objet,
- dans les moyens.

L'E.P.M.L., dans la continuité des actions passées, et conformément aux objectifs assignés par l'article 1<sup>er</sup> du décret institutif du 7 mars 1973 affectera une part importante de ses ressources à des actions propres en vue de la mise en oeuvre du Schéma de la Métropole Lorraine. Ces actions devront d'abord s'appliquer à la poursuite des campagnes d'acquisitions en cours dans les secteurs clés du Schéma

(pôles industriels où la politique devient passive, centres relais, où, à l'inverse, elle sera encore systématique). Il faudra également acquérir les terrains d'assiette de l'aéroport régional, tandis que dans les ZAD existantes, dans d'autres ZAD à créer, l'E.P.M.L. s'efforcera de juguler la spéculation, de préserver l'avenir, de préparer les actions du VIIIe Plan. En outre, sans plus attendre, il entamera des actions nouvelles intéressant des zones industrielles importantes et également des zones d'urbanisation à proximité immédiate des agglomérations de Nancy et Metz. Toutes ces interventions permettront d'élargir le portefeuille foncier utilisable à long terme, tout en maîtrisant des terrains plus rapidement utilisables.

A ces actions propres, l'E.P.M.L. envisage d'ajouter des actions concertées avec les collectivités auxquelles il ferait apport de sa capacité technique et, pour partie, de sa capacité financière. Ce nouveau domaine d'activité est riche de promesses, mais il convient d'en définir avec rigueur les conditions. Il ne saurait se concevoir sans engagements réciproques et garanties mutuelles des partenaires, telles que définies aux paragraphes 242 et 243 du document ci-joint, en conformité des débats de juin dernier. Ces actions concertées, décidées au niveau des structures d'agglomération, en nombre limité mais susceptibles d'avoir un effet d'entraînement, doivent être conformes aux documents d'urbanisme élaborés conjointement par l'Etat et par les collectivités. Leur objet essentiel sera de disposer de terrains rapidement utilisables pour le développement des agglomérations de la Métropole. Mais il est également prévu d'engager des actions concertées pour l'amélioration du cadre de vie. Cette volonté doit être soulignée et encouragée.

Enfin, l'E.P.M.L. prévoit d'agir en tant que prestataire de services pour appliquer sa capacité technique à l'acquisition de terrains, avec des fonds mis à sa disposition par ses partenaires. Cette activité peut intéresser les collectivités de l'aire métropolitaine, pour des actions d'intérêt strictement local, mais également des collectivités de l'ensemble des deux départements métropolitains. Déjà, la Région à chargé l'E.P.M.L. des acquisitions de terrains pour l'autoroute Lorraine-Bourgogne ; une convention est en cours de négociation avec l'Etat pour utiliser de cette manière les fonds consacrés aux acquisitions dans les centres relais etc...



Le bilan des dépenses de la période quinquennale s'établit comme suit :

DEPENSES 1976 - 1980	Millions de francs
Charges de fonctionnement et d'amortissement	20
<u>Actions propres</u>	
- Poursuite des actions du 1er programme	39
- ZAD, opportunités, SAFER	10 à 20
- Actions nouvelles	25 à 45
<u>Actions concertées</u>	
- Développement des agglomérations	10 à 30
- Amélioration du cadre de vie	5 à 10
<u>Prestataire de services (trésorerie)</u>	5 à 10
<b>TOTAL</b>	<b>114 à 174</b>

Tablant sur un objectif dynamique de revente de terrains, et à l'inverse, sur une politique prudente d'endettement, l'enveloppe financière probable s'établit comme suit :

Revente de terrains	30 millions
Ressources d'emprunts	10 millions
Recettes diverses	4 millions
Recette fiscale	100 millions
	144 millions

Bien que la recette fiscale ait été prise en compte à son maximum, il apparaît que les ressources probables ne permettront de faire face qu'à la moyenne de l'enveloppe des dépenses envisagées, et que l'hypothèse haute ne peut être atteinte. Cette observation conduit à poser le problème d'une réévaluation du plafond

actuel de la ressource fiscale (20 millions par an) qui méritera d'être examiné à mi-Plan, surtout si la mise en oeuvre du bail à construction est couronnée de succès, entraînant ipso facto un amenuisement des recettes de vente de terrains. Mais, dès à présent, vous aurez à définir les modalités de fixation des prix de cession des terrains, selon les indications du paragraphe 272.

Je tiens à rappeler que ce programme, tel qu'il aura été adopté par votre Conseil, sera soumis au CIAT et approuvé par Monsieur le Premier Ministre. Cette sanction au plus haut niveau souligne l'intérêt que l'Etat attache à la politique foncière, et il n'est pas douteux que cette sollicitude se matérialise également par des concours financiers notamment sous la forme d'acquisitions directes dans les deux centres relais et également, mais au cas par cas, dans le cadre de PAF (programme d'actions foncières) sous forme de subventions à des actions concertées.

Le vote qui interviendra pour le programme pluriannuel doit être déterminant pour chaque membre du Conseil puisqu'il l'engage, de toute évidence, à poursuivre dans les autres assemblées une mise en oeuvre des opérations d'aménagement et d'urbanisme, cohérente avec les documents déjà approuvés, et rendue plus aisément possible par les interventions foncières de l'E.P.M.L.

Dans un tissu urbain devenu continu, le niveau communal, irremplaçable pour les actions de contact, n'est plus adapté à la définition et à la mise en oeuvre des grands équipements porteurs d'avenir. C'est au niveau des structures d'agglomération que les décisions doivent se prendre. Par sa volonté de concertation à ce niveau des agglomérations, l'E.P.M.L. contribuera à une telle évolution.

Mais, il faut aller plus loin et s'engager dans la voie du partage des "fruits" fiscaux du développement économique, afin que chaque commune ait sa part du dynamisme de toute l'agglomération, restreinte ou étendue, dont elle constitue un élément indissociable.

Le programme qui vous est présenté est ambitieux, sa mise en oeuvre exigera beaucoup de dynamisme de la part de l'équipe de l'E. P. M. L. Mais cette politique ambitieuse est nécessaire comme doit l'être toute politique d'aménagement ou de développement, dans une Lorraine riche de son passé et de sa population jeune, et qui se doit d'inverser au plus vite le sens de ses mouvements migratoires.

Si les prévisions de ce programme se réalisent, il est probable que les activités de prestataire de services se multiplieront, et il n'est pas exclu que les deux autres départements lorrains manifestent un jour le désir de pouvoir bénéficier des services de l'E. P. M. L., ce qui nécessiterait une révision de l'aire de compétence.

A Metz, le 2 Décembre 1975

Le Préfet de la Région de Lorraine,



G. PONTAL



**programme pluriannuel  
d'interventions 1976-1980**

**INTRODUCTION**

## INTRODUCTION

A l'instar de la plupart des pays occidentaux industrialisés, la France a connu un important développement démographique, qui, combiné au phénomène d'exode rural, a engendré une évolution rapide de la population urbaine. Par suite, le besoin de terrains urbanisables situés dans les villes ou agglomérations s'est considérablement accru. Cette tendance démographique semble se ralentir, encore que la population de l'aire métropolitaine ait augmenté de 5 % entre 1968 et 1975, passant de 1 042 000 à 1 095 000 habitants ; dans les cantons centraux de l'aire, la progression est même supérieure à 10 %, exception faite des centres des plus grandes villes qui tendent à se dépeupler. Un autre phénomène se combine avec le précédent pour maintenir une forte demande de terrains urbanisables : les populations souhaitent que soient mises à leur disposition toujours plus de superficies que par le passé, aussi bien pour leur espace vital privé qu'au titre des superstructures et équipements publics. Et il est patent que cette évolution a sensiblement accentué le déséquilibre déjà existant entre l'offre et la demande de terrains et a ainsi aggravé la spéculation foncière.

Face à cette importante croissance des problèmes fonciers, les pouvoirs publics se sont engagés depuis environ quinze ans à forger un arsenal de mesures soit coercitives, soit incitatives, favorisant les actions concertées, destinées à régulariser et assainir le marché immobilier, qui se caractérise principalement par un manque de fluidité alimentant ainsi toutes sortes de menées spéculatives.

Comme toutes les autres régions françaises très urbanisées, la Métropole Lorraine s'est trouvée confrontée à ces problèmes ; elle s'est efforcée de les résoudre depuis les années 1970-71 dans le cadre d'un parti d'aménagement fondé essentiellement sur la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine, approuvé le 5 Août 1970 par le Conseil des Ministres.



En vue d'une part d'appliquer concrètement ce Schéma d'Aménagement et d'autre part de résoudre ces problèmes fonciers de la Métropole Lorraine, il est rapidement apparu nécessaire à toutes les autorités élues et administratives concernées de créer un organisme "ad hoc", chargé d'élaborer et de mettre en oeuvre une politique foncière, à l'échelle de la Métropole Lorraine.

De plus l'approche d'un problème technique, c'est-à-dire la maîtrise des sols nécessaires à la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine, permet de tenter de résoudre le problème politique posé par la volonté de promouvoir une Métropole Lorraine, fondée principalement sur les deux pôles urbains de NANCY et METZ, villes longtemps séparées par l'histoire et connues pour leurs rivalités. La solution du problème foncier à l'échelle métropolitaine est apparue comme susceptible d'entraîner le consensus des différents partenaires métropolitains, au niveau de l'aménagement du territoire.

L'Établissement Public foncier de la Métropole Lorraine (E. P. M. L.) fut donc créé par décret n° 73-250 du 7 Mars 1973 publié au J. O du 9 Mars 1973, consacrant ainsi l'existence de la Métropole.

Conformément à l'article 2 de ce décret qui dispose que "les activités de l'Établissement Public foncier de la Métropole Lorraine s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'interventions, lequel est réalisé par tranches annuelles", le Conseil d'Administration de l'E. P. M. L. a arrêté, à la fin de l'année 1973, un programme pluriannuel intéressant la période des deux années 1974 - 1975. Cette durée de deux ans affectée à un premier programme d'interventions traduisait l'hésitation à tracer un plan de travail étalé sur une trop longue période pour un organisme qui en était au stade de la mise en place. En outre, la période prise en compte (1974-1975), avait l'avantage de couvrir la fin du VI<sup>e</sup> Plan et marquait ainsi le souci de bien insérer les interventions de l'E. P. M. L. dans la planification régionale.

Le programme pluriannuel fut approuvé le 20 décembre 1973 par le Premier Ministre en Comité interministériel permanent pour les problèmes d'action régionale et d'aménagement du territoire (C. I. A. T.), en application de l'article 14 du décret institutif.

**SECTION I**

**compte-rendu du premier  
programme pluriannuel 1974-1975**

## SECTION 1

### COMPTE RENDU DU PREMIER PROGRAMME PLURIANNUEL ( 1974 - 1975 ) :

#### UN BILAN POSITIF

#### 11. OBJECTIFS DEFINIS

Sur le plan des principes, le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 29 Octobre 1973, s'était fixé pour orienter sa politique foncière en 1974 - 1975, les objectifs suivants :

- l'activité de l'Etablissement devait être axée uniquement sur des opérations immobilières et foncières, à l'exclusion de toutes opérations d'aménagement et d'équipement ; toute participation à des travaux, soit financière, soit directe, était donc en principe exclue dans la phase de démarrage.
- les opérations immobilières et financières menées par l'E.P.M.L. devaient concourir à la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine, compte tenu de leur caractère structurant et des priorités reconnues pour le Schéma.
- l'E.P.M.L. devait poursuivre la politique de protection foncière et d'acquisitions systématiques entreprise par les deux Conseils Généraux métropolitains dès 1971 et consacrée essentiellement aux premiers achats de terrains dans les deux pôles industriels et dans les deux centres-relais de la Métropole. Ainsi se trouvait délimitée sans ambiguïté l'activité de l'E.P.M.L. au cours des premières années. Ce troisième principe résultait d'ailleurs tant de la volonté manifestée en 1971 par les Conseils Généraux, lorsqu'ils ont demandé la création de l'E.P.M.L., que des décisions prises par le Conseil d'Administration dès sa première réunion, le 19 Mai 1973.
- l'E.P.M.L. ne devait pas prendre en compte d'opération d'intérêt strictement local qui ont un maître d'ouvrage naturel, afin d'éviter toute dispersion de ses efforts. Il était néanmoins entendu que ce principe pouvait souffrir des exceptions, par exemple, pour relayer provisoirement un maître d'ouvrage qui ne peut mobiliser rapidement les crédits nécessaires pour l'acquisition de terrains.



- l'objectif principal de l'E. P. M. L. devait être la maîtrise du marché foncier et la réalisation de réserves de terrains pour le moyen et le long terme ; il ne devait donc pas intervenir, sur ses ressources propres, pour des acquisitions directement opérationnelles, c'est-à-dire, touchant des terrains à équiper et à aménager dans l'immédiat.

## 12. MISE EN OEUVRE

Ces principes ont été scrupuleusement respectés par l'Etablissement qui a su très vite prendre le relais des départements pour poursuivre leur action tout en développant sa politique propre.

Les points d'application de cette politique propre ont été peu nombreux car les deux premières années de fonctionnement de l'E. P. M. L. ont été également consacrées à son installation, au recrutement et à la formation de son personnel, à la mise au point des modalités d'acquisition et de gestion des terrains.

Les acquisitions de terrains ont été effectuées selon trois types d'interventions : les acquisitions systématiques, les acquisitions dites d'opportunité et les acquisitions réalisées en tant qu'organisme chargé du droit de préemption dans les Zones d'Aménagement Différé (Z. A. D.). L'Etat s'est associé à l'action de l'E. P. M. L. en procédant à des acquisitions dans des zones voisines de celles de l'Etablissement.

Si les secteurs d'interventions ont été relativement peu nombreux, il a tout de même été possible de mettre au point des méthodes d'action foncière efficaces. En peu de temps, les prévisions se sont concrétisées et, pour la première fois en Lorraine, la collectivité dispose d'un portefeuille foncier important, englobant aussi bien des terrains utilisables au cours du VI<sup>e</sup> Plan que de véritables réserves foncières dont l'équipement n'est à envisager qu'au cours des VIII<sup>e</sup> et IX<sup>e</sup> Plans. Ces terrains, il convient de le souligner, ont été acquis pour la quasi-totalité à l'amiable, à des prix non spéculatifs.

En outre, a été mise au point une politique de gestion des terrains acquis, prouvant que de bonnes relations peuvent exister entre la profession agricole et un organisme foncier.

## 121 - Acquisitions systématiques de terrains

### 1211 - Acquisitions de l'E. P. M. L.

L'essentiel du programme pluriannuel 1974 - 1975 a été affecté à la poursuite des programmes départementaux, c'est-à-dire à la continuation des achats de terrains entrepris dans les périmètres existants de Déclaration d'Utilité Publique :

Ainsi dans le secteur du Pôle Industriel d'Ennery, dont une première tranche d'acquisitions a été déclarée d'utilité par arrêté préfectoral du 22 Janvier 1973, l'E. P. M. L. est propriétaire de 420 ha environ de terrains dont 400 ha libérés, acquis à l'amiable sur la base d'un protocole fixant à 1,50 F/m<sup>2</sup> la valeur vénale du terrain (à laquelle s'ajoutent les indemnités de réemploi et d'exploitant, ainsi que les frais divers d'acquisitions).

Sur le Pôle Industriel de Toul, dont deux secteurs d'acquisitions foncières ont été déclarés d'utilité publique, l'un au profit du Département avec comme substitué l'E. P. M. L. (secteur du Taconnet), et l'autre au seul profit de l'E. P. M. L. (Villey Saint Etienne), l'Établissement est propriétaire de terrains d'une superficie de 460 ha environ, dont 390 ha libérés, acquis à l'amiable dans le cadre d'un protocole fixant à 1,36 F/m<sup>2</sup> la valeur vénale du terrain.

Dans le Centre Relais de Semécourt, l'E. P. M. L., dans la zone déclarée d'utilité publique au profit du département de la Moselle par arrêté du 2 Avril 1973, a acquis des terrains d'une contenance de 145 ha, dont 120 ha libérés sur la base également d'un protocole d'accord. Il est à noter que dans ce secteur, les prix sont plus élevés, certains terrains étant situés près des secteurs bâtis, de telle sorte que les prix d'acquisitions s'échelonnent de 1,60 F/m<sup>2</sup> à 8 F/m<sup>2</sup>.

Enfin, au cours de l'année 1975, a débuté la campagne d'acquisition des terrains compris dans l'emprise du futur Centre Relais de Gondreville, où une DUP de 220 ha a été prononcée au profit de l'E. P. M. L. par arrêté préfectoral du 24 Octobre 1975 ; mais ce n'est qu'au cours de l'année 1976 que l'E. P. M. L. sera propriétaire de terrains dans ce secteur : pour l'instant des promesses de vente intéressant une surface de 40 ha ont pu être recueillies.

Les annexes A I à A V précisent la situation des opérations en cours dans ces quatre secteurs clés, à la date du 1er Novembre 1975.

Il convient de noter que, pour les négociations sur le terrain et pour la préparation des actes d'achat, l'E.P.M.L. a eu recours aux services de la Société d'Équipement du Bassin Lorrain (S.E.B.L.) en qualité d'opérateur foncier (convention du 1er Août 1974, modifiée par avenant du 25 Novembre 1975). Le recours à la S.E.B.L., qui s'était déjà acquittée de cette tâche pour la mise en oeuvre des programmes départementaux, a permis de limiter strictement les effectifs de l'E.P.M.L. Le coût de l'intervention de la S.E.B.L. représente environ 1,80 % des frais d'acquisitions, comme prévu au programme pluriannuel.

Les terrains achetés dans le cadre des programmes départementaux ont été transférés à l'E.P.M.L., en vertu de conventions passées respectivement les 5 Avril 1974 et 10 Avril 1974 avec les départements de Meurthe et Moselle et de la Moselle. Le transfert a été gratuit, étant entendu que l'Établissement prenait à sa charge l'amortissement des emprunts de 4 500 000 F en 15 ans contractés par chaque département auprès de la C.A.E.C.L. Toutefois, les départements n'ont pas réclamé l'autofinancement de 1 500 000 F, mobilisé par chacun d'eux, non plus que la première annuité des prêts, échue en 1973.

Les terrains ainsi transférés sont pris en compte dans les bilans ci-dessus.

Outre les résultats chiffrés des campagnes d'acquisitions qui sont tout à fait positifs pour l'E.P.M.L., il est à remarquer que les terrains acquis au titre des Pôles Industriels Nord et Sud et du Centre Relais de Semécourt ont été achetés de manière amiable pour leur quasitotalité, sur la base de protocoles d'accord conclus entre l'opérateur foncier ou l'E.P.M.L. et les associations de défense de cultivateurs qui se sont créées pour chaque importante opération nouvelle.

La mise en place de telles associations est d'ailleurs extrêmement favorable à la conduite des négociations qui sont menées entre les parties intéressées. En effet, même si les négociations avec ces syndicats de défense se poursuivent pendant des délais relativement longs, lorsqu'elles aboutissent, les acquisitions de terrains s'effectuent alors très rapidement de telle sorte que les propriétaires et les exploitants reçoivent leurs indemnités dans de brefs délais. D'autre part, ces syndicats sont conseillés par les organisations professionnelles agricoles, si bien que les intérêts des propriétaires ou exploitants, même les plus modestes, sont efficacement sauvegardés.

### 1212 - Acquisitions parallèles de l'Etat

Ainsi qu'il s'y était engagé dès 1970, l'Etat a soutenu la politique foncière entamée par les deux départements et poursuivie par l'E. P. M. L.

Ce soutien s'est d'abord manifesté par l'exercice du droit de préemption dans des périmètres provisoires de Zones d'Aménagement Différé. En outre, l'Etat a tenu à épauler de façon plus directe et dynamique la politique foncière déjà entreprise, en procédant pour son compte à des acquisitions directes dans le Nord et le Sud de la Métropole.

Le bilan de cette action est actuellement le suivant :

- Dans le Nord Métropole, l'action de l'Etat a été concentrée sur le Centre Relais de Semécourt, où une DUP de 450 ha a été prononcée à son profit par arrêté préfectoral du 2 Avril 1973. Sur la base du même protocole d'accord applicable à la DUP Départementale, l'Etat a acquis sur ce secteur des terrains d'une superficie de 1230 ha pour un montant de 6 400 000 F alors que les Autorisations de Programme correspondantes s'élèvent à 9 000 000 F.

- Dans le Sud Métropole, où les Autorisations de Programme sont de 6 000 000 F, c'est sur le pôle industriel et notamment sur la future zone portuaire de TOUL que s'est exercée l'action de l'Etat. A l'intérieur de cette zone de 110 ha environ, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 13 Août 1973 et dont le coût d'acquisition a été évalué à 4 Millions de francs, l'Etat a acquis 63 ha pour un montant de 2 200 000 F. Le reste est, soit soumis à la procédure d'expropriation en raison de propriétaires récalcitrants ou inconnus, soit ne sera pas acquis afin que ces terrains soient conservés comme espaces verts de la future zone portuaire. En outre l'Etat a acquis sur le pôle industriel, en dehors de la zone portuaire, un ensemble de terrains d'une contenance de 57 ha pour un montant de 930 000 F.

L'Etat a également procédé à l'acquisition, à titre d'opportunité, sur le Centre Relais de Gondreville d'un ensemble immobilier de 11 ha environ, pour 300 000F, avant d'entreprendre actuellement les acquisitions de terrains d'une première tranche de ce centre, pour laquelle une DUP de 125 ha a été prononcée à son profit, par arrêté préfectoral du 24 Octobre 1975.

Au total, l'Etat a acquis environ 130 ha en Meurthe et Moselle et une superficie équivalente en Moselle, pour un total de 10 000 000 F.

Afin de maintenir l'unicité et la cohérence de la politique foncière à mener dans les secteurs où l'Etat et l'E.P.M.L. interviennent conjointement, le Conseil d'Administration, dès l'année 1973, avait souhaité dans un souci d'efficacité que l'acquisition, la gestion et la rétrocession des terrains soient confiées à l'Etablissement par voie de convention.

Or, en fin d'année 1975, malgré de nombreuses démarches et interventions de l'Etablissement, aucune convention de ce type n'est encore intervenue.

#### 122 - Acquisitions d'opportunité

Outre les acquisitions systématiques, l'E.P.M.L. a été amené à acquérir un certain nombre d'ensembles immobiliers ; ce type d'opération relève d'actions non programmées, imprévisibles, mais qui peuvent se révéler a priori utiles, pour faciliter la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine et des documents d'urbanisme établis par la suite.

Ainsi a été acquise au Sud de NANCY, une ferme d'une trentaine d'hectares incluse dans l'aire du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de TOUL - NANCY - LUNEVILLE, approuvé par décret du 14 Mars 1973 ainsi que dans le Schéma de secteur, approuvé le 28 Janvier 1974, et dont l'emprise est destinée pour partie à l'habitat et pour partie à des activités tertiaires.

Deux exploitations agricoles de 35 et 40 ha ont également été acquises dans la future ZAC industrielle de Dombasle-Rosières, ainsi qu'un terrain de 40 ares environ nécessaire à l'extension de la Faculté de pharmacie à NANCY. La décision de principe de ces deux acquisitions avait d'ailleurs été prise par le Département de Meurthe et Moselle, avant la mise en place de l'E.P.M.L.



L'ensemble des acquisitions de ce type représente une superficie de 105 hectares.

Leur coût total de 7 150 000 F représente 22 % des engagements pris par l'E.P.M.L. (programmes départementaux compris) dans le cadre du premier programme pluriannuel.

### 123 - Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.)

Les deux départements avaient défini 10 périmètres de ZAD recouvrant une superficie totale de 11 497 ha, comme étant d'intérêt métropolitain.

Dès 1973, l'E.P.M.L. a défini treize autres périmètres de ZAD pour une superficie de 3317 ha, puis, plus récemment, 2 périmètres couvrant 378 ha. Des modifications de périmètre étant intervenues, la surface totale des ZAD d'intérêt métropolitain s'élève à 15 296 ha.

A ce jour, l'Etablissement Public est titulaire du droit de préemption dans 16 ZAD d'une superficie totale de 9771 ha. Trois périmètres de ZAD (échangeur autoroutier de Frouard, contournement Sud de Toul et Malzéville) englobant une superficie de 551 ha ont été transformés au bénéfice des communes concernées et 9 périmètres provisoires de ZAD concernant 4 974 ha n'ont pas encore été transformés. (annexes I B et I D)

Z.A.D. d'intérêt métropolitain	Nombre	Surface
Z.A.D. dont le préempteur est l'E.P.M.L.	16	9 771 ha
Z.A.D. dont le préempteur est la commune concernée	3	551 ha
Pré-Z.A.D. non encore transformées en Z.A.D.	9	4 974 ha
TOTAL.....	25 (1)	15 296 ha

(1) Le total est inférieur de 3 unités, car les pré-Z.A.D. de TOUL, GONDREVILLE et BATILLY n'ont été transformées que partiellement.

Dans les Z.A.D. dont le préempteur est l'E.P.M.L., le bilan est le suivant :

- depuis Novembre 1974, l'E.P.M.L. a reçu 37 Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A.), représentant une surface totale de 110 ha (soit 1,10 % de la surface "zadée"),

- l'E.P.M.L. a décidé de ne pas préempter à l'occasion de 19 D.I.A. concernant 76 ha,

- L'Etablissement a exercé son droit de préemption 18 fois sur une surface de 34 ha,

- mais l'Etablissement n'a été en mesure d'acquérir que dans trois cas, représentant une surface de 5 ha et un coût de 300 000 F. Les acquisitions sont donc peu nombreuses par rapport aux déclarations, un peu moins d'une acquisition sur 10 déclarations.

Déclaration d'Intention d'Aliéner	Nombre Total	Surface
Ensemble	37	110 ha
- Décision de non préemption ...	19	76 ha
- Préemptions sans suite.....	15	29 ha
- Préemptions suivie d'acquisitions .....	3	5 ha

Il n'y a pas lieu de commenter spécialement ce tableau, la prise en compte des Z.A.D. par l'E.P.M.L. étant trop récente ; au reste, le rôle de l'Etablissement a été encore passif ; c'est au cours du VIIe Plan qu'une politique active de gestion sera expérimentée dans certaines Z.A.D., en prélude à des campagnes d'acquisitions systématiques ultérieures.

En outre, en application des procédures relatives à la transformation des pré-Z.A.D. en Z.A.D. définitives, l'E.P.M.L. a décidé le rachat des préemptions exercées par l'Etat. Ce rachat sera effectif au 31 Décembre 1975 pour le Département de la Meurthe-et-Moselle pour un montant de 300 000 francs. En Moselle, les rachats n'interviendront qu'au cours du VIIe Plan (voir paragraphe 2314 ci-après).

#### 124 - Gestion des terrains acquis

Afin de ne pas distraire du circuit économique les terrains acquis par l'E.P.M.L. ou l'Etat, mais non encore immédiatement aménageables, il a été décidé de mener une politique active de gestion, favorisant le maintien de l'exploitation partout où cela était possible ; d'un point de vue strictement agricole, il est d'ailleurs nécessaire de procéder à la location de ces terres afin de ne pas laisser se créer de friches, phénomène extrêmement préjudiciable pour l'agriculture en général. D'autre part, de telles friches détériorent le paysage des zones périurbaines.

Généralisant les dispositions de la réglementation en vigueur en matière d'expropriation, l'E.P.M.L. a admis que l'exploitant primitif avait priorité pour une location à son profit des terres acquises et a procédé à une répartition des locations avec le concours de Comités d'agriculteurs, mis en place dans chaque secteur. Pour résoudre les contestations éventuelles (en fait, il n'y en a pas eu) il a été prévu de les soumettre au Comité Technique départemental de la SAFER de Lorraine. De cette manière, un total de 440 ha a été loué au titre de la campagne culturale 1974 - 1975 pour un montant de 53 000 F. Pour l'année culturale 1975 - 76, environ 1 000 ha seront loués par voie de conventions précaires et révocables d'un an, renouvelables par tacite reconduction pendant une période de cinq ans.

L'effort réalisé par l'E.P.M.L. pour définir une politique de gestion et pour la mettre en oeuvre, dès sa première année de fonctionnement effectif, mérite d'être souligné. Cela n'a été possible que grâce au concours de la S.E.B.L. qui a été chargée des négociations par convention en date du 5 Décembre 1974.

D'autre part, les terrains achetés par l'Etat ont été gérés par l'E.P.M.L. dans les mêmes conditions, avec l'accord des Services de l'Equipement et des Domaines. Au titre de l'année culturale 1974 - 1975, 300 ha ont été loués pour un montant de 33 000 F.

### 125 - Cession de terrains

Le programme pluriannuel avait prévu des cessions pour un montant indicatif de 6 Millions de francs, alors qu'à la date du 15 Novembre 1975, rien n'a encore été encaissé par l'E.P.M.L. Néanmoins, d'ici la fin de l'année, une somme de 1,5 Millions de francs devrait être versée par le Syndicat Mixte d'industrialisation de Meurthe et Moselle, dans le cadre d'une convention par laquelle l'E.P.M.L. s'engage à vendre au Syndicat des terrains achetés dans la future Z.A.C. Industrielle de Dombasle-Rosières. D'autre part, il est probable que des recettes de même nature seront réalisées dès les premiers mois de l'année 1976 pour des ventes dans les Pôles Industriels de Toul et Ennery, pour un montant de l'ordre de 4 Millions de Francs.

Le programme pluriannuel insistait sur la difficulté de faire des prévisions en matière de cession des terrains et notait qu'il faudrait ajuster le rythme des acquisitions en fonction du rythme des ventes. C'est ce qui a pu être réalisé.

### 126 - Etudes

Le programme pluriannuel 1974 - 1975 avait prévu une possibilité de dépenses de 300 000 F, en vue de faire effectuer des études liées à la définition de la politique foncière à mener par l'Etablissement. Ce crédit ne sera pas consommé avant la fin de ce programme mais, néanmoins, des contacts ont été pris avec une société d'études parisienne (Prospective et Aménagement) qui a déjà travaillé en Lorraine, notamment sur le Schéma de la Métropole. Ce cabinet vient d'être chargé d'une étude exploratoire et méthodologique permettant de rationaliser l'élaboration et la mise en oeuvre d'une politique foncière dans un secteur déterminé : c'est l'agglomération thionvilloise qui a été retenue, en accord avec les élus, comme champ d'application de cette étude, dont le coût est évalué à 65 000 Francs.

En outre, l'E.P.M.L. a pris contact avec un bureau de géomètres grenoblois (le Cabinet Degaud) en vue de définir la conception d'un fichier foncier indispensable à la poursuite de l'activité de l'E.P.M.L., notamment pour faciliter la gestion et la cession des terrains (cf. chapitre 26 ci-après). Ce cabinet a effectué une mission similaire pour l'Etablissement Public de la Basse-Seine.

13 - BILAN DU PREMIER PROGRAMME PLURIANNUEL131 - Bilan foncier et financier

Le tableau ci-après récapitule les acquisitions réalisées par les départements et reprises par l'E. P. M. L., ainsi que les opérations faites directement par l'E. P. M. L., de 1971 à 1975. Il incorpore les frais d'intervention de l'opérateur foncier.

Opérations foncières du premier programme	Prévisions		Réalizations probables fin 1975	
	ha	francs	ha (1)	francs (2)
Pôle Industriel Ennery	Non détaillé	12 150 000	420	11 800 000
Pôle Industriel Toul		11 000 000	460	13 300 000
Centre Relais Semécourt		9 000 000	145	6 400 000
Centre Relais Gondreville		5 350 000	20	300 000
Opportunités et exercice du droit de préemption		8 000 000	105	7 200 000 (3)
Aéroport Régional		2 000 000	-	-
<b>TOTAL</b>	env. 1 000	47 500 000	1 150	38 000 000

(1) Il s'agit des hectares achetés, tous ne sont pas encore libérés.

(2) Il s'agit ici des paiements, les engagements étant quelque peu supérieurs (ainsi à la date du 01.11.75, le total général des engagements atteignait 39 millions de francs, alors que les paiements s'élevaient à 36,5 millions).

(3) Les préemptions réalisées dans les quatre secteurs clés sont incluses dans les chiffres précédents.



A ces dépenses d'investissement proprement dites, il convient d'ajouter les charges supportées par l'E. P. M. L.

Charges du premier programme	Prévisions	Réalisations probables fin 1975
	francs	francs
Annuités 74 - 75 des prêts	2 880 000	2 760 000
Remboursement des avances des départements	100 000	100 000
Bâtiment	310 000 (1e tranche)	1 120 000 (1e et 2ème tranches)
Frais de fonctionnement 73 - 74 et 75 et amortissements	1 010 000	980 000 (1)
Etudes	300 000	..
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>4 600 000</b>	<b>4 960 000</b>

(1) Compris parc automobile, matériel et mobilier.

La récapitulation des deux tableaux donne :

Premier Programme	Prévisions	Réalisations probables
Dépenses totales	52 100 000 F	42 960 000 F.

Le bilan des recettes s'établit comme suit :

Recettes du premier programme	Prévisions	Réalisations probables fin 1975
	francs	francs
Autofinancement par les départements	3 000 000	2 100 000 (1)
Avances des départements	100 000	100 000
Emprunts C.A.E.C.L.	18 000 000	18 000 000
Cessions	6 000 000	1 500 000
Ressource fiscale	25 000 000	24 000 000 (2)
Gestion des terrains	p.m.	
Produits financiers	p.m.	840 000
<b>TOTAL</b>	<b>52 100 000</b>	<b>46 660 000 (3)</b>

- (1) La différence par rapport à 3 000 000 F résulte de la remise gratuite de terrains d'une valeur de 900 000 F.
- (2) Le solde de 1 000 000 F ne sera perçu qu'en 1976.
- (3) A ajouter, pour mémoire, les 6 millions de francs versés par l'E.F.R. pour l'acquisition des terrains de l'autoroute Lorraine Bourgoigne.

Ce bilan appelle les commentaires suivants :

- le supplément des recettes par rapport aux dépenses, soit 3 700 000 F, correspond à la constitution d'un fonds de trésorerie qui devrait normalement faire face à deux mois de fonctionnement environ, conformément aux recommandations faites par les autorités de tutelle.

- la superficie du portefeuille foncier est globalement supérieure aux prévisions. Du point de vue financier, les objectifs ont été atteints sur les pôles industriels, mais les centres relais sont en retrait tandis que les acquisitions ne sont pas encore entreprises pour l'aéroport régional.

- en effet, les acquisitions de terrains ont été modulées en fonction du rythme des cessions, et de manière également à constituer l'indispensable fonds de trésorerie.

- les dépenses de fonctionnement sont inférieures aux prévisions malgré les hausses du coût de la vie ; ce résultat n'a pu être obtenu que grâce au dynamisme du personnel en place qui a permis de différer au maximum les recrutements décidés par le Conseil d'Administration et autorisés par les autorités de tutelle.

- la gestion attentive des terrains et de la trésorerie a permis de dégager des recettes qui ont permis de financer notamment la réalisation de l'ensemble du siège, nonobstant les fortes augmentations du coût des travaux de bâtiment de 1973 à 1975.

Ce bilan est tout à fait remarquable, compte tenu du caractère très aléatoire des prévisions faites en 1973, dont certaines reposaient sur un véritable pari. En effet :

- il s'agissait du premier programme d'un Etablissement récemment créé,

- il a été préparé par l'O.R.F.A.M. Lorraine, car le Directeur n'a été nommé que fin 1973 et le premier cadre n'a pris ses fonctions qu'en avril 1974,

- l'hypothèque de la ressource fiscale a été levée seulement le 31 Décembre 1973.

Un tel résultat n'aurait jamais été atteint si les deux Départements de la Métropole n'avaient pris la décision de lancer des programmes de maîtrise foncière, dans l'attente de la création de l'E.P.M.L. Il est dû également à la remarquable efficacité de la cellule foncière de la S.E.B.L., maître d'oeuvre des Départements, puis de l'E.P.M.L.

### 132 - L'E.P.M.L. et les institutions existantes

Dans le cadre de l'action menée par l'Etablissement depuis plus de 2 ans, des relations étroites ont pu être établies avec l'ensemble des services de l'Etat et des organismes oeuvrant en matière d'aménagement du territoire en Lorraine, notamment avec les Préfectures et les Directions Départementales de l'Équipement de la Moselle et de Meurthe et Moselle. Une collaboration efficace a pu être ainsi établie avec ces Services, aussi bien en ce qui concerne l'action propre de l'E.P.M.L. que celle menée en concertation avec l'Etat et les Départements. Des relations ont été également nouées avec les Directions Départementales de l'Agriculture, et des liens étroits sont maintenus avec l'OREAM, initiateur de l'E.P.M.L.

De la même manière, l'E. P. M. L. a entrepris de tisser un ensemble de relations avec un certain nombre de collectivités locales afin de déterminer avec elles les actions foncières qui pourraient être menées en concertation. Cette action, amorcée au cours de ce premier programme pluriannuel, devra être continuée et confortée tout au long de l'exécution du second programme 1976 - 1980. D'ores et déjà, l'Etablissement Public Régional a chargé l'E. P. M. L. de procéder, pour son compte, aux acquisitions de l'emprise de l'autoroute Lorraine-Bourgogne en Meurthe et Moselle. A cet effet une somme de 6 000 000 F a été versée à l'E. P. M. L.

Conformément aux dispositions de l'article 12 du décret institutif, les Assemblées Régionales et les deux Conseils Généraux métropolitains ont été consultés en 1974 et 1975 sur l'orientation générale des interventions de l'E. P. M. L. et informés de son activité.

D'autre part, de par son action, l'E. P. M. L. a de nombreux contacts avec les milieux agricoles et notamment avec la SAFER et les représentants de la profession agricole (Chambre d'Agriculture, F. D. S. E. A.). La SAFER a recherché des structures d'accueil en faveur des exploitants touchés par les opérations de maîtrise foncière et a ainsi pu mettre à leur disposition des fermes, en remplacement de leurs exploitations appelées à disparaître : trois opérations importantes de ce genre ont pu être réalisées ; elles intéressent chacun des deux pôles industriels et le centre relais de Semécourt. Le principe a été également admis de prêter des fonds à la SAFER, pour lui permettre d'acquérir des exploitations, destinées à accueillir des agriculteurs dont la ferme est achetée par l'E. P. M. L. Une première application de ce principe a été faite en 1974, pour l'achat par la SAFER d'une exploitation située à Colombey-les-Belles. Toutefois, cette opération n'a pas eu le dénouement escompté, et les fonds avancés (700 000 F) ont été remboursés par la SAFER en 1975. En raison essentiellement des méthodes d'action foncière utilisées par l'E. P. M. L., les représentants du monde agricole, principalement la F. D. S. E. A. et les organismes de défense des cultivateurs, entretiennent actuellement de bonnes relations avec l'Etablissement.

Il convient en outre de rappeler les relations étroites qui se sont créées entre l'E. P. M. L. et la S. E. B. L., son opérateur foncier, ainsi que celles, indispensables, avec les Directions Départementales des Services Fiscaux (Domaines), avec la Conservation des Hypothèques en Meurthe-et-Moselle et avec le Livre Foncier en Moselle.

Des méthodes simplifiées ont été mises au point avec le Crédit Agricole pour faciliter la levée des hypothèques dont sont fréquemment grevés les terrains achetés par l'E. P. M. L., en garantie d'emprunts contractés par les agriculteurs.

Enfin, les notaires apportent un concours précieux à la bonne marche des opérations réalisées, grâce aux conseils donnés à leurs clients et grâce à la célérité apportée à la rédaction des actes et à l'accomplissement des formalités de publicité foncière. L'E. P. M. L. a décidé de passer par voie notariale tous les actes concernant les particuliers ; de leur côté, les deux Chambres départementales des Notaires ont donné leur accord pour que les frais y afférents soient décomptés sur la base de taux préférentiels.

### 133 - Méthodes d'action de l'E. P. M. L.

La quasitotalité des terrains acquis par l'Etablissement l'ont été d'une manière amiable. Seuls, 3 % des acquisitions prévues font l'objet d'expropriation. Cette manière de procéder devra être poursuivie dans l'avenir, ce qui conduit à poser le principe suivant : afin de pouvoir acquérir le maximum de terres à l'amiable, dans un secteur d'acquisitions systématiques, il faut déterminer de larges périmètres d'acquisitions et négocier, en une seule fois, les prix d'achat de terrains avec les organisations de défense. C'est ce qui s'est produit sur les Pôles Industriels d'Ennery et de Toul et sur le Centre Relais de Semécourt où des protocoles d'accord ont pu être conclus entre l'opérateur foncier ou l'E. P. M. L. et de telles associations. Il faut également proposer l'emprise totale aux propriétaires et exploitants, c'est-à-dire, aller au delà des prescriptions légales actuelles (loi d'Orientation Agricole) et prévues (Loi Galley). Il faut enfin procéder à des opérations de remembrement permettant de "sortir" du périmètre ceux qui désirent poursuivre leur activité agricole, et à l'inverse, y faire entrer ceux qui souhaitent vendre leurs biens. En conclusion, pour mener à bien une campagne foncière, il convient de négocier en bloc, par exemple, l'achat de centaines d'hectares et procéder ensuite à l'acquisition de ces terrains par tranches successives sur la base de l'unique protocole conclu, plutôt que de lancer successivement des actions par tranches qui conduisent chaque fois à de nouvelles discussions sur le prix et, en outre, à solliciter à plusieurs reprises les mêmes propriétaires ou exploitants.

Outre le caractère amiable des acquisitions, la réduction des délais de paiement doit être également signalée. En effet, le règlement des prix d'acquisition et des indemnités d'exploitant s'est toujours fait dans les délais les plus brefs, ce qui contribue à l'amélioration des relations entre les propriétaires, les exploitants et l'organisme chargé de l'acquisition des terrains. De plus, en raison de l'actuelle érosion monétaire, de longs délais de paiement seraient directement ressentis par les intéressés au point d'hypothéquer le bon déroulement des campagnes d'acquisitions. A titre d'exemple, il convient de citer que, lors des négociations menées pour l'achat des terrains d'assiette du futur Pôle Industriel de Toul, la durée du délai de paiement fut un des points importants des discussions menées entre l'Association de Défense et l'E. P. M. L. ; conformément à ses engagements dans cette affaire, l'Etablissement a été en mesure de régler les premiers paiements dans les 7 mois suivant la signature du protocole d'accord, alors qu'à la date de signature de ce document, aucune promesse de vente n'était recueillie et que la déclaration d'utilité publique de l'opération n'était pas encore prononcée, ni même mise à l'enquête.



Il n'en est malheureusement pas de même, lorsque les terrains sont achetés par l'Etat : les propriétaires et exploitants, souvent les mêmes que ceux touchés par l'E.P.M.L., sont réglés moins rapidement, en raison de la lourdeur des procédures administratives. Cette seule considération suffirait à militer en faveur de la passation de la convention conférant à l'E.P.M.L. le soin d'utiliser les crédits d'Etat, dans l'intérêt aussi bien des vendeurs que de l'acheteur.

Avant de clore ce bilan du VIe Plan, il faut souligner que les acquisitions faites concernent, à 86 % en francs et à 91 % en superficie, les deux pôles industriels et les deux centre relais de la Métropole. Il s'agit, en l'occurrence, de l'application rigoureuse de la directive nationale d'aménagement du territoire, notifiée par la décision du Conseil des Ministres du 5 Août 1970 approuvant le Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine.

Ces secteurs clés ne devaient être opérationnels qu'au début du VIIe Plan (et même du VIIIe Plan pour le Centre Relais de Gondreville). Du point de vue foncier, le contrat est respecté, il importe maintenant d'entreprendre l'aménagement et rien n'est encore assuré, même si des Z.A.C sont créées ou en voie de création sur les deux pôles industriels et si de grands équipements tertiaires publics (C.H.R. - Université technologique) ou privés (Centre Commercial régional) sont prévus sur le Centre Relais de Semécourt.

Ces actions clés correspondent à une politique volontariste, qui n'a pas été le fruit du hasard, sanctionnée par un consensus unanime en 1970 (Conseils Généraux et Coder) et confirmée en 1973 par les S.D.A.U. du Sud et du Nord Métropole. Même si la vigueur de l'expansion démographique de la Métropole s'est tassée, il n'en demeure pas moins que leur localisation tient compte de la "géographie naturelle" et des grands équipements existants à l'époque. Depuis, d'autres grands équipements, notamment de communications, ont été réalisés ou sont en cours (A 4 pour Semécourt et Ennery, canal à grand gabarit, route dite "queue de chat" et Pont de Fontenoy pour Toul), sans oublier la maîtrise foncière de plus de 1 300 ha par l'Etat et par l'E.P.M.L.

Il serait navrant de ne pas persévérer dans la voie ainsi tracée, d'autant que l'abandon (ou simplement le report à moyenne échéance de ces projets) conduirait à acheter rapidement (et plus cher) de nouveaux terrains et à réaliser de nouvelles grandes voies de communication, alors que les possibilités de celles qui existent ne seraient pas utilisées à plein. Ce serait se donner le luxe de payer deux fois les mêmes équipements. L'Etat et la Lorraine en ont-ils les moyens ?

D'autre part, des surfaces importantes ont été achetées à des agriculteurs. Faudra-t-il un jour leur rétrocéder pour en acquérir de nouvelles, avec tous les problèmes humains que cela sous-entend ?

La politique de maîtrise foncière a été conçue comme un outil au service d'une politique d'Aménagement et d'Urbanisme. Encore faut-il que celle-ci soit poursuivie avec ténacité et avec continuité, en tenant compte naturellement de l'expérience et de l'évolution économique, sociale et démographique qui impliquent, périodiquement, un ajustement des projets antérieurs.

Il faut d'autre part rappeler que la politique des pôles et des centres relais se fonde sur une création continue pouvant s'échelonner sur le temps d'une génération, c'est-à-dire jusqu'en l'an 2000, et qu'elle ne vise à absorber qu'une fraction des développements ou dessertements urbains et industriels de la Métropole, dont une bonne part, majoritaire, se répartira entre les agglomérations de toutes tailles. Par conséquent, certains terrains acquis ne seront équipés qu'à long terme, alors qu'il faut disposer immédiatement de terrains dans toute l'aire métropolitaine.

Autant il était logique de concentrer les efforts pour amorcer une politique foncière, par le biais de programmes départementaux et pour "rider" le démarrage de l'E.P.M.L., autant il importe dans le deuxième programme pluriannuel de tirer les leçons du Vile Plan :

- une étroite concertation est indispensable avec les autorités d'agglomérations, responsables de l'urbanisme, pour localiser les interventions de l'E.P.M.L. et pour garantir leur utilisation, à l'échéance souhaitée.

- si les réserves foncières acquises à bon compte pour le moyen et long terme sont d'un intérêt majeur pour préparer l'avenir (1), il faut s'efforcer de mobiliser des terrains urbanisables à très court terme

L'E.P.M.L. infléchira son action dans ce sens ; il s'y applique dès maintenant.

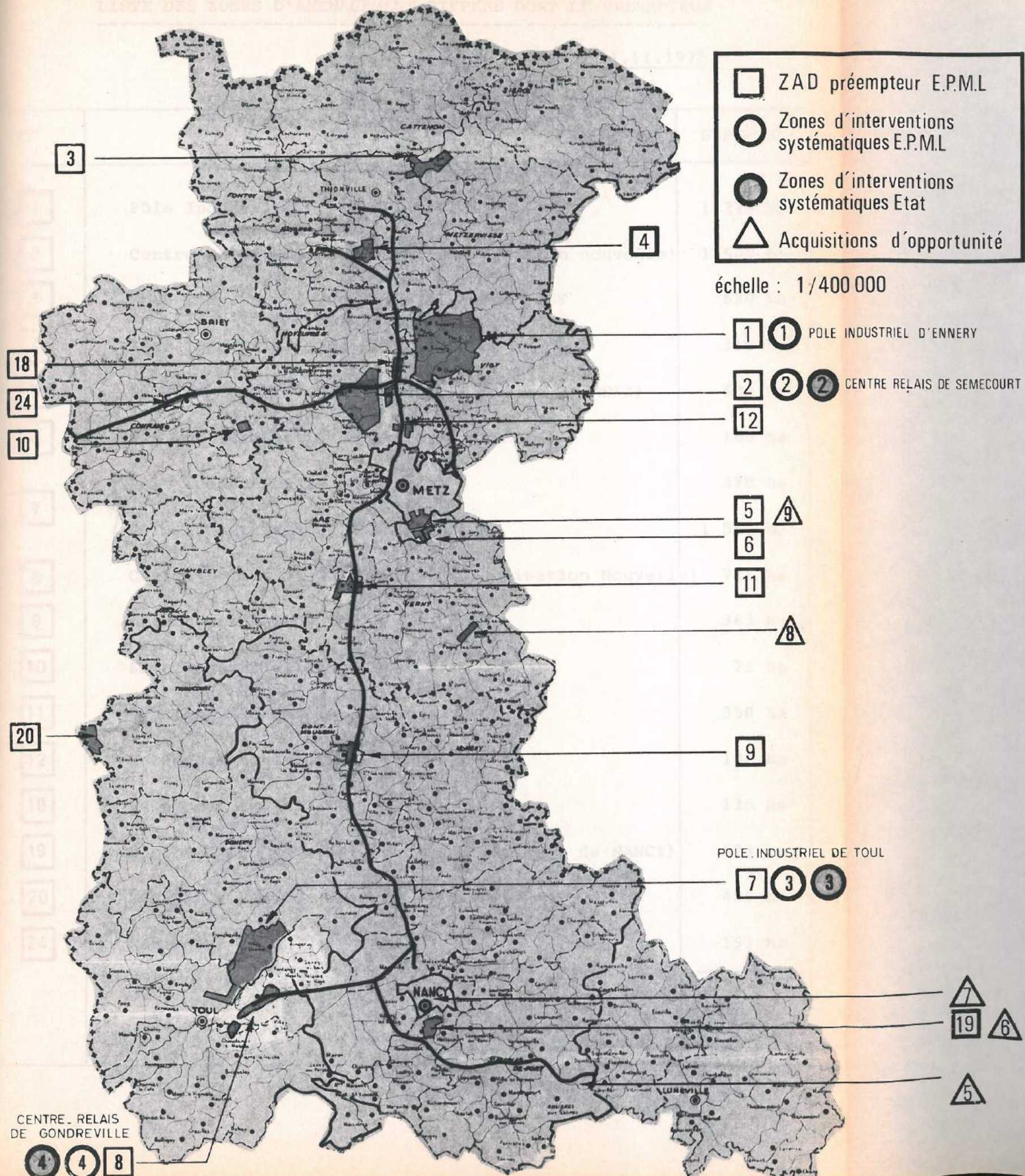
(1) voir l'exemple de Stockholm ou d'Amsterdam.

ANNEXES



# METROPOLE LORRAINE

## SECTEURS D'INTERVENTIONS DE L'E.P.M.L. (Détail en Annexes I. Bet C)





## LISTE DES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE DONT LE PREEMPTEUR

EST L'E.P.M.L.

1.11.1975

N°	INTITULE	SURFACE
1	Pôle Industriel d' ENNERY	1 275 ha
2	Centre Relais de SEMECOURT (Urbanisation nouvelle)	1 500 ha
3	Zone Industrielle de THIONVILLE NORD-EST	680 ha
4	Zone Industrielle de SAINTE AGATHE	310 ha
5	SUD-EST de METZ (Protection périphérie de METZ)	630 ha
6	R.N. 55 (Protection périphérie de METZ)	160 ha
7	{ Pôle Industriel de TOUL Pôle Industriel de TOUL Extension	370 ha
8	Centre Relais de GONDREVILLE (Urbanisation Nouvelle)	716 ha
9	Echangeur d'ATTON (A.31)	363 ha
10	Zone Industrielle de BATILLY	73 ha
11	Echangeur de FEY (A.31)	350 ha
12	Echangeur de la MAXE (A.31)	140 ha
18	Echangeur de MAIZIERES (A.31)	135 ha
19	Zone SUD de NANCY (Protection périphérie de NANCY)	926 ha
20	NONSARD - PANNES (base de loisirs)	400 ha
24	Echangeur d' HATRIZE (A.4)	193 ha
	TOTAL =====	9 771 ha =====

BILAN FONCIER AU 1er.11.1975  
 DETAIL PAR SECTEURS D'INTERVENTIONS

Annexe I.C.

N°	I N T I T U L E	Périmètre DUP	S U R F A C E S		
			Achetées	Indemnisées	Relouées
A - ZONES D'INTERVENTIONS SYSTEMATIQUES DE L'EPML					
1	POLE INDUSTRIEL ENNERY	350 ha	420 ha(a)	400 ha	249 ha
2	CENTRE RELAIS SEMECOURT	215 ha	145 ha(b)	120 ha	93 ha
3	POLE INDUSTRIEL TOUL	810 ha	460 ha	390 ha	63 ha
4	CENTRE RELAIS GONDREVILLE	220 ha	22 ha	-	-
	TOTAL A	1595 ha	1047 ha	910 ha	405 ha
B - ACQUISITIONS D'OPPORTUNITE DE L'EPML					
5	ZONE INDUSTRIELLE DOMBASLE ROSIERES	185 ha	74 ha	74 ha	33 ha
6	ZONE SUD de NANCY	31 ha	31 ha	31 ha	-
7	FACULTE de PHARMACIE	-	-	-	-
8	AEROPORT REGIONAL	-	-	-	-
9	SUD EST de METZ	-	121 ha	102 ha	94 ha
10	AUTRES INTERVENTIONS FONCIERES	-	2 ha (c)	-	-
	TOTAL B	216 ha	228 ha	207 ha	127 ha
	TOTAL A + B	1811 ha	1275 ha	1117 ha	532 ha
C - ZONES D'INTERVENTIONS DE L'ETAT					
2	CENTRE RELAIS SEMECOURT	450 ha	130 ha	110 ha	92 ha
3	POLE INDUSTRIEL TOUL	110 ha	120 ha (d)	50 ha	114 ha
4	CENTRE RELAIS GONDREVILLE	125 ha	11 ha	-	-
	TOTAL C	685 ha	261 ha	160 ha	206 ha
	TOTAL A + B + C	2496 ha	1536 ha	1277 ha	738 ha

- (a) Il convient d'ajouter 40 ha en cours d'expropriation  
 (b) Dont 21 ha : rachat des préemptions de l'Etat en pré-ZAD  
 (c) Dont 1 ha 20 : rachat des préemptions de l'Etat en pré-ZAD  
 (d) Il convient d'ajouter 21 ha en cours d'expropriation.-



## LISTE DES PERIMETRES PROVISOIRES DE ZAD QUI N'ONT PAS ENCORE ETE

TRANSFORMES AU PROFIT DE L'EPML

1.11.75

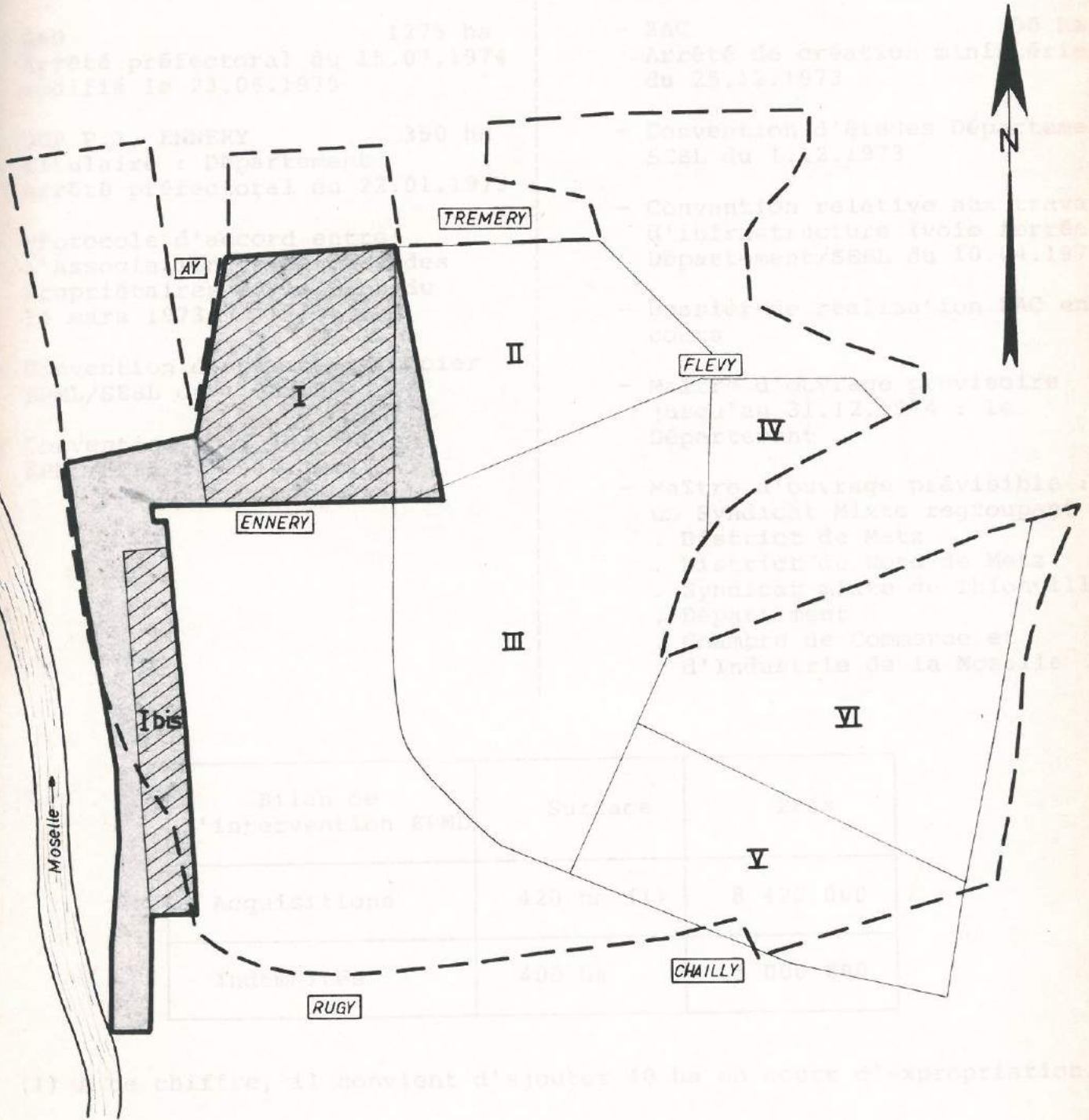
N°	INTITULE	SURFACE	DATE DE CREATION
7	Pôle Industriel de TOUL Extension	220 ha	27.02.1973
8	Centre Relais de GONDREVILLE Extension	3727 ha	12.05.1973 13.11.1973
10	Zone Industrielle de BATILLY	37 ha	28.08.1973
13	Echangeur de TOURNEBRIDE (Moulins-lès-Metz)	160 ha	12.06.1973
14	Echangeur A 4 Voie Orne Woigot (Ste Marie aux Chênes)	200 ha	6.07.1973
15	Echangeur B 31 VR 412 (Fameck)	200 ha	6.07.1973
16	Echangeur A 31 CD 1 (Guénange)	75 ha	6.07.1973
17	Echangeur A 4 CD 1 (Argancy)	110 ha	6.07.1973
21	Diffuseur autoroutier de CUSTINES A 31	245 ha	18.09.1973
	TOTAL =====	4974 ha =====	

Ces zones ne sont pas représentées sur la carte des secteurs d'intervention de l'EPML figurant en annexe I.A.

# PÔLE INDUSTRIEL D'ENNERY

ASPECT FONCIER

ASPECT AMÉNAGEMENT



**LEGENDE**

- LIMITE de Z.A.D
- D.U.P.
- Z.A.C
- Zone Opérationnelle

POLE INDUSTRIEL D'ENNERYBILAN AU 1er NOVEMBRE 1975ASPECT FONCIER

- ZAD 1275 ha  
Arrêté préfectoral du 15.07.1974  
modifié le 23.06.1975
- DUP P.I. ENNERY 350 ha  
Titulaire : Département  
Arrêté préfectoral du 22.01.1973
- Protocole d'accord entre  
l'Association de Défense des  
Propriétaires et la SEBL du  
16 mars 1973
- Convention d'opérateur foncier  
EPML/SEBL du 1.08.1974
- Convention pour la gestion  
EPML/SEBL du 5.12.1974

ASPECT AMENAGEMENT

- ZAC 350 ha  
Arrêté de création ministériel  
du 25.12.1973
- Convention d'études Département  
SEBL du 1.12.1973
- Convention relative aux travaux  
d'infrastructure (voie ferrée)  
Département/SEBL du 10.04.1974
- Dossier de réalisation ZAC en  
cours
- Maître d'ouvrage provisoire  
jusqu'au 31.12.1974 : le  
Département
- Maître d'ouvrage prévisible :  
un Syndicat Mixte regroupant :
  - . District de Metz
  - . District du Nord de Metz
  - . Syndicat mixte de Thionville
  - . Département
  - . Chambre de Commerce et  
d'Industrie de la Moselle

Bilan de l'intervention EPML	Surface	Prix
Acquisitions	420 ha (1)	8 420 000
Indemnités	400 ha	3 000 000

(1) A ce chiffre, il convient d'ajouter 40 ha en cours d'expropriation.

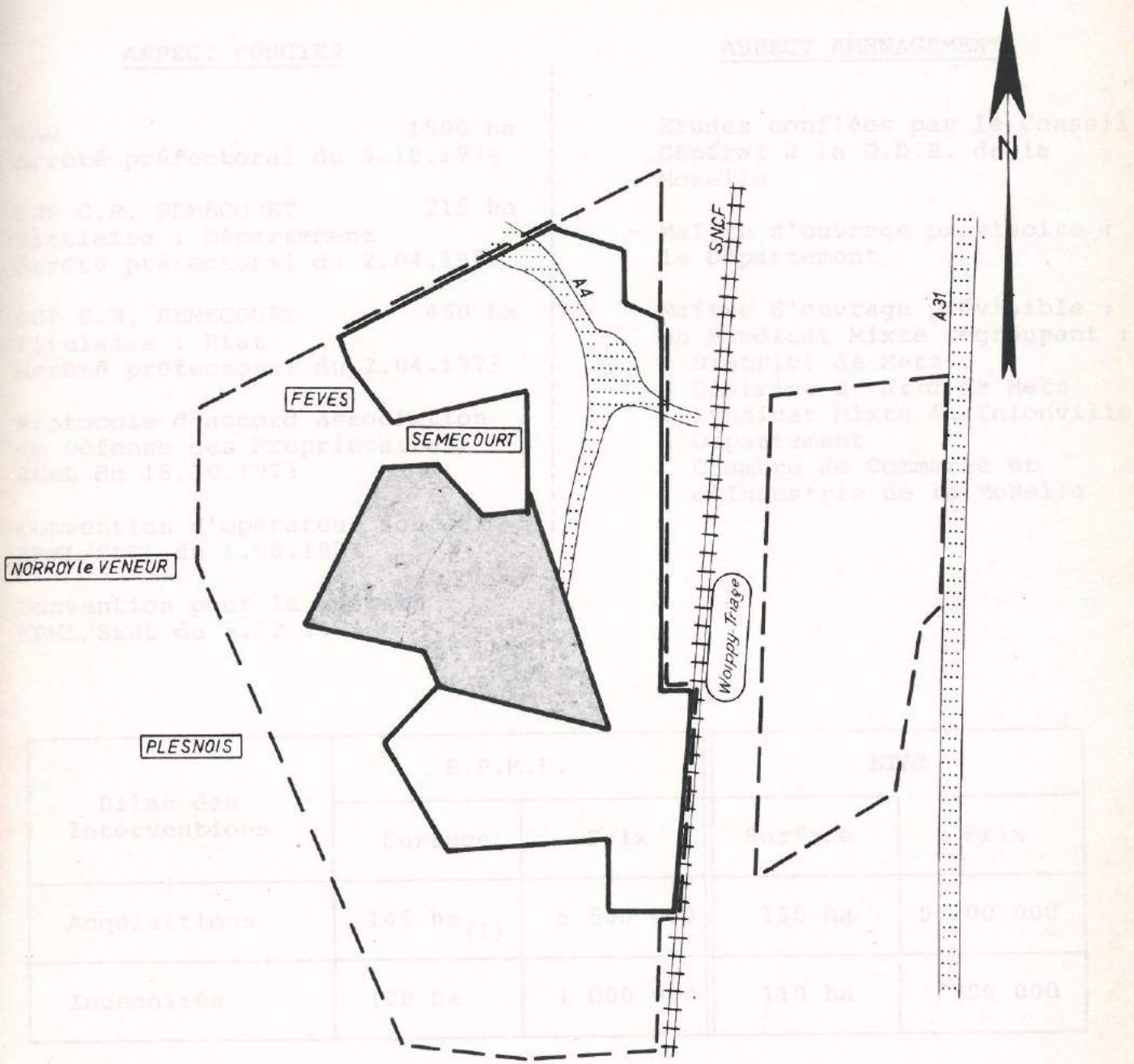


CENTRE RELAIS DE SEMECOURT

# CENTRE RELAIS de SEMECOURT

ASPECT FONCIER

ASPECT AMENAGEMENT



Bilan des Interventions				
Acquisitions	145 ha (1)	5 500 000	130 ha	5 000 000
Incantités	20 ha	1 000 000	110 ha	1 000 000

(1) Dont 21 ha : rachat par l'EPML J. WOIPPY options exercées par l'Etat en pré-1960.

**LEGENDE**

- LIMITE de Z.A.D.
- D.U.P. DEPARTEMENT
- D.U.P. ETAT
- AUTOROUTE

CENTRE RELAIS DE SEMECOURTBILAN AU 1er NOVEMBRE 1975ASPECT FONCIER

- ZAD 1500 ha  
Arrêté préfectoral du 3.10.1974
- DUP C.R. SEMECOURT 215 ha  
Titulaire : Département  
Arrêté préfectoral du 2.04.1973
- DUP C.R. SEMECOURT 450 ha  
Titulaire : Etat  
Arrêté préfectoral du 2.04.1973
- Protocole d'accord Association  
de Défense des Propriétaires/  
SEBL du 18.10.1973
- Convention d'opérateur foncier  
EPML/SEBL du 1.08.1974
- Convention pour la gestion  
EPML/SEBL du 5.12.1974

ASPECT AMENAGEMENT

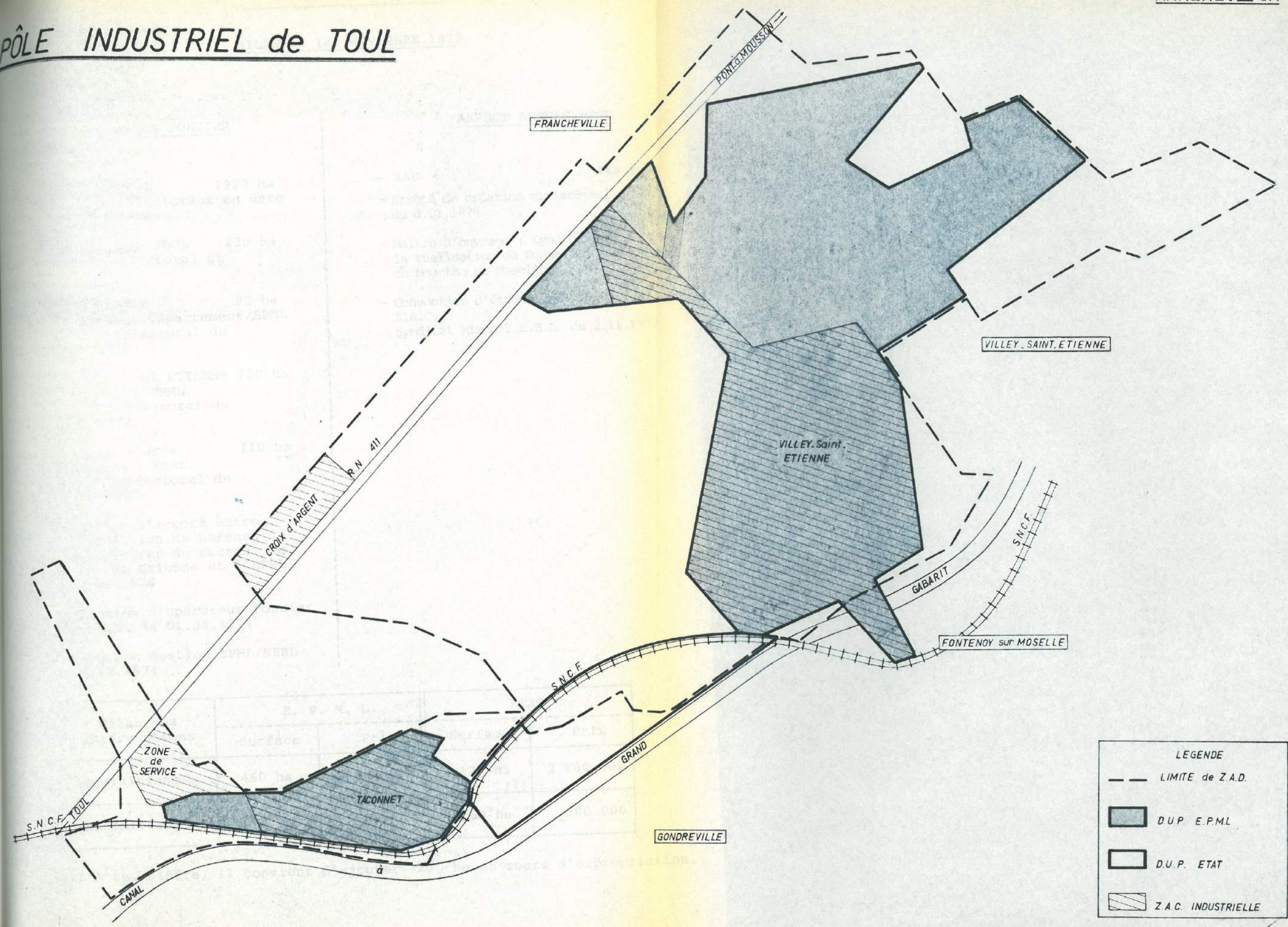
- Etudes confiées par le Conseil  
Général à la D.D.E. de la  
Moselle
- Maître d'ouvrage provisoire :  
le Département
- Maître d'ouvrage prévisible :  
un Syndicat Mixte regroupant :
  - . District de Metz
  - . District du Nord de Meuz
  - . Syndicat Mixte de Thionville
  - . Département
  - . Chambre de Commerce et  
d'Industrie de la Moselle

Bilan des Interventions	E.P.M.L.		ETAT	
	Surface	Prix	Surface	Prix
Acquisitions	145 ha (1)	5 500 000	130 ha	5 200 000
Indemnités	120 ha	1 000 000	110 ha	900 000





(1) Dont 21 ha : rachat par l'EPML des préemptions exercées par l'Etat en pré-ZAD.



# PÔLE INDUSTRIEL de TOUL



**LEGENDE**

-  LIMITE de Z.A.D.
-  D.U.P. E.P.M.L.
-  D.U.P. ETAT
-  Z.A.C. INDUSTRIELLE



BILAN AU 1er NOVEMBRE 1975

ASPECT FONCIER

- ZAD P.I. TOUL 1920 ha  
Arrêtés préfectoraux en date  
du 13.08.1974
- Pré-ZAD P.I. TOUL 220 ha  
Arrêté préfectoral du  
27.02.1973
- DUP TACONNET 90 ha  
Titulaires: Département/EPML  
Arrêté préfectoral du  
22.04.1973
- DUP VILLEY ST ETIENNE 720 ha  
Titulaire : EPML  
Arrêté préfectoral du  
22.11.1974
- DUP Zone lourde 110 ha  
Titulaire : Etat  
Arrêté préfectoral du  
13.08.1973
- Protocole d'accord entre  
l'Association de Défense des  
Propriétaires du secteur de  
Villey St Etienne et l'EPML  
du 8.08.1974
- Convention d'opérateur foncier  
EPML/SEBL du 01.08.1974
- Convention gestion EPML/SEBL  
du 5.12.1974

ASPECT AMENAGEMENT

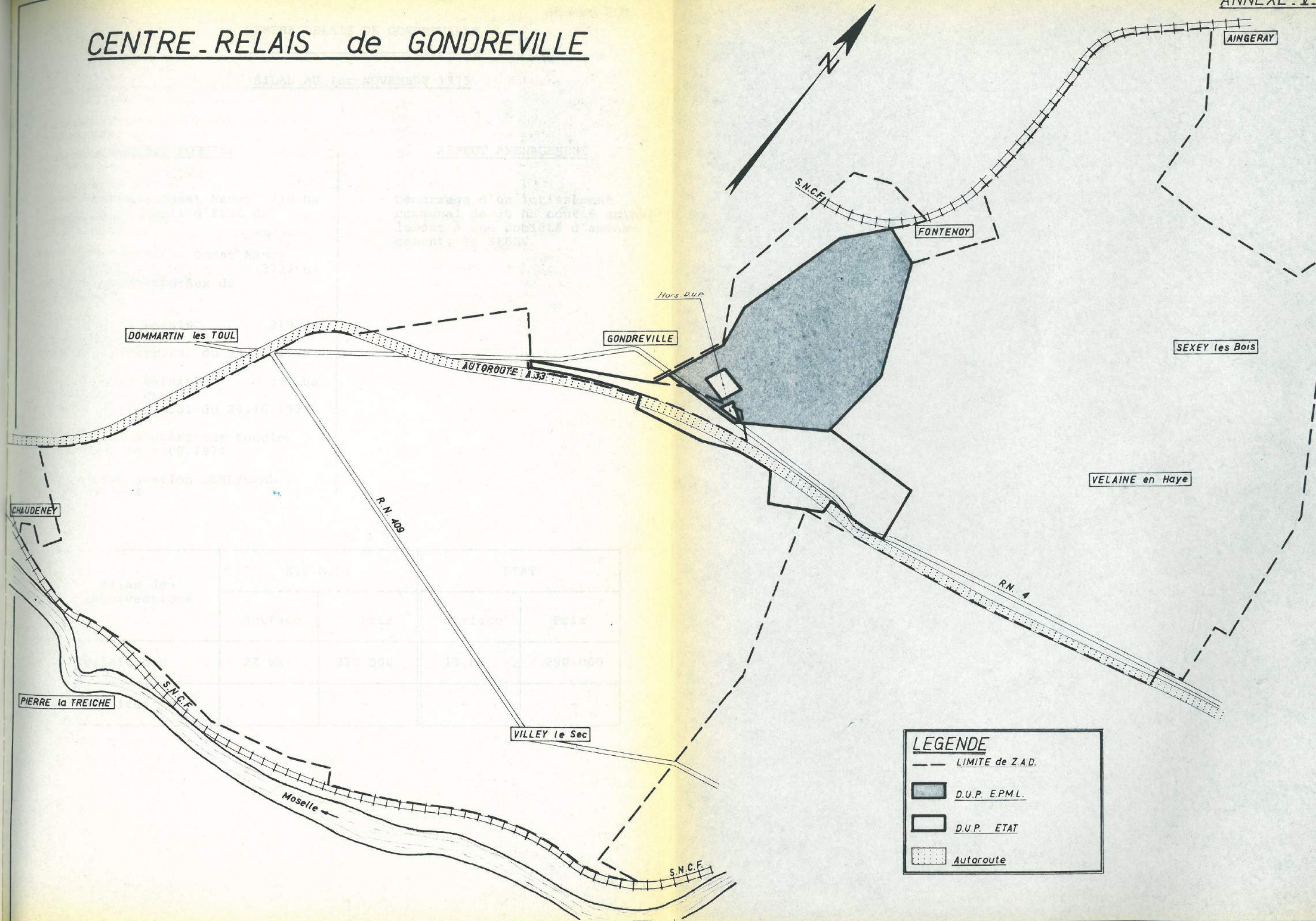
- ZAC 440 ha
- Arrêté de création ministériel  
du 8.01.1975
- Maître d'ouvrage : Syndicat Mixte pour  
la réalisation de Zones Industrielles  
en Meurthe et Moselle
- Convention d'études préalables à la  
Z.A.C.  
Syndicat Mixte/S.E.B.L. du 2.11.1972

Bilan des interventions	E. P. M. L.		ETAT	
	Surface	Prix	Surface	Prix
Acquisitions	460 ha	10 600 000	120 ha (1)	2 600 000
Indemnités	390 ha	2 600 000	50 ha	300 000

(1) A ce chiffre, il convient d'ajouter 20 ha en cours d'expropriation.



# CENTRE-RELAIS de GONDREVILLE



**LEGENDE**

- LIMITE de Z.A.D.
- █ D.U.P. EPML.
- D.U.P. ETAT
- ▨ Autoroute



## CENTRE RELAIS DE GONDREVILLE

BILAN AU 1er NOVEMBRE 1975ASPECT FONCIER

- ZAD Extension Ouest Nancy 716 ha  
Décret en Conseil d'Etat du  
15.07.1974
- Pré ZAD Extension Ouest Nancy  
3727 ha  
Arrêtés préfectoraux du  
12.05.1973
- DUP "Centre Relais" 219 ha  
Titulaire : EPML  
Arrêté préfectoral du 24.10.1975
- DUP "Centre Relais" 125 ha  
Titulaire : Etat  
Arrêté préfectoral du 24.10.1975
- Convention d'opérateur foncier  
SEBL/EPML du 1.08.1974
- Convention gestion SEBL/EPML  
du 5.12.1974

ASPECT AMENAGEMENT

- Démarrage d'un lotissement  
communal de 30 ha confié actuel-  
lement à une société d'aména-  
gement, la SEBL.

Bilan des interventions	E.P.M.L.		ETAT	
	Surface	Prix	Surface	Prix
Acquisitions	22 ha	970 000	11 ha	290 000
Indemnités	-	-	-	-

**SECTION II**

**programme pluriannuel  
d'interventions 1976-1980**

## SECTION II

=====

### PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS 1976 - 1980 :

#### UNE STRATEGIE DIVERSIFIEE

Le bilan des deux années de démarrage de l'E.P.M.L. permet de préciser les finalités qui orienteront son action au cours des cinq années à venir, ainsi que les objectifs qui pourront lui être assignés. Ces finalités et objectifs ont été arrêtés par le Conseil d'Administration, le 27 Juin 1975.

#### 21 - LES TROIS FINALITES DE L'ACTION DE L'E.P.M.L.

##### 211 - L'action de l'E.P.M.L. doit être le moteur de l'Aménagement de la Métropole

C'est la finalité première de l'E.P.M.L. dont l'article 1er du décret institutif dispose que "l'Etablissement Public est habilité à procéder à toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine". Il s'agit de mobiliser les terrains nécessaires à l'aménagement, dans le respect des dispositions des S.D.A.U. qui ont fait suite au Schéma de la Métropole, des Schémas de Secteur et des P.O.S. en cours d'élaboration. Cette vocation essentielle de l'E.P.M.L. ayant déjà présidé à l'élaboration du premier programme pluriannuel devra être poursuivie au cours du second programme et ce, également, conformément aux orientations du VIIe Plan.

##### 212 - L'action de l'E.P.M.L. doit contribuer à abaisser les coûts de l'appropriation des sols destinés à être aménagés

Il s'agit de lutter contre la spéculation foncière. Pour ce faire, l'E.P.M.L. doit entreprendre de vastes campagnes d'acquisitions anticipant largement les opérations d'aménagement et d'équipement. En effet, le facteur "temps" a aujourd'hui une importance essentielle, et pour effectuer au meilleur coût les réalisations prévues au Schéma d'Aménagement et aux documents d'urbanisme sub-

séquents, il est évident que la Collectivité Publique doit disposer de terrains à des prix compatibles avec l'équilibre économique et financier des projets d'aménagement envisagés ; en ce domaine, le temps est de manière incontestable un facteur d'économie.

Conformément à cette finalité, l'E.P.M.L. dispose déjà de plus de 1 150 ha (1) remarquablement situés par rapport aux agglomérations et aux grandes infrastructures, acquis à des prix n'ayant pas subi de poussées spéculatives. Cette action devra être poursuivie au cours de la période couverte par le Vile Plan.

En toute hypothèse, il conviendrait qu'au cours du programme pluriannuel 1976 - 1980 et des plans suivants, l'E.P.M.L. dispose, dans des secteurs réservés à l'urbanisation, de terrains susceptibles d'être offerts aux promoteurs et constructeurs intéressés afin que ces derniers ne continuent plus de travailler au gré d'opportunités foncières, éventuellement provoquées par eux ; cette manière de procéder a en effet pour conséquence de faire monter les prix des terrains et d'entretenir la spéculation foncière ; elle conduit à un urbanisme "subi", au lieu d'un urbanisme "maîtrisé" par la collectivité.

Il est enfin indispensable que les propriétaires de terrains périurbains abandonnent l'idée, si généralement répandue, qu'il suffit de patienter pour bénéficier un jour de confortables plus values.

#### 213 - L'action de l'E.P.M.L. doit contribuer à abaisser les coûts sociaux de l'appropriation des sols

En ce domaine, l'action de l'Etablissement doit aboutir à "sécuriser" ceux qui sont menacés directement ou indirectement par l'évolution foncière, dans les zones périurbaines.

Cette action doit être envisagée à deux niveaux :

- en vue de permettre aux personnes touchées directement par cette évolution de prendre les dispositions qui leurs seront nécessaires, il convient de se réserver des délais suffisants pour mettre au point des échéanciers d'achats et notamment des calendriers de mise à disposition des sols ; en outre, l'E.P.M.L. doit accepter les emprises totales en vue de faciliter le reclassement des intéressés, ce type de démarche permettant ainsi aux propriétaires ou aux exploitants de disposer de moyens financiers nécessaires à leur réinsertion. Cette action, déjà pratiquée

(1) Auxquels s'ajoutent 380 ha acquis ou préemptés par l'Etat, mais dont les propositions d'affectation devraient être confiées à l'E.P.M.L., dans le cadre de la convention évoquée au paragraphe 121 ci-dessus.



par l'E. P. M. L. dans ses opérations d'acquisitions systématiques, devra être poursuivie toutes les fois que cela s'avèrera indispensable.

- pour garantir la sécurité de ceux qui sont indirectement menacés par ces opérations foncières, et notamment pour assurer la sécurité des agriculteurs dans les zones qui leur sont réservées par les documents d'urbanisme, il faut que les collectivités locales et les autorités administratives associées à l'élaboration de ces documents, principalement les Plans d'Occupation des Sols, n'hésitent pas à les établir de manière rigoureuse, en délimitant par exemple de façon très restrictive les zones U et les zones NA et en classant les secteurs agricoles en rubrique NC. Le recours à une telle méthodologie permettrait ainsi aux agriculteurs de connaître parfaitement l'avenir des zones qu'ils exploitent, à l'horizon d'une ou deux générations ; d'autre part, l'opérateur foncier aurait ainsi le temps de lancer des campagnes d'achats sans que le marché immobilier n'ait été au départ perturbé, de manière artificielle, par des documents d'urbanisme trop laxistes.

A la lumière des enseignements tirés de l'exécution du premier programme pluriannuel, on constate que l'action de l'E. P. M. L. a été en tous points conforme aux trois finalités précédemment analysées. Mais s'il est indispensable que ces finalités soient maintenues lors des cinq années à venir, il n'en demeure pas moins qu'il importe maintenant de procéder à une diversification des objectifs initiaux, ainsi que l'a souhaité le Conseil d'Administration de l'E. P. M. L. dans sa séance du 27 Juin 1975.

## 22 - LES OBJECTIFS DU PROGRAMME PLURIANNUEL

1976 - 1980

221 - Objectifs définis par le Conseil d'Administration, le 27 Juin 1975

### 1° Contribuer à la réalisation des grandes opérations métropolitaines

L'E. P. M. L. doit être en mesure de fournir en temps utile, à un coût raisonnable, les terrains nécessaires pour les grands équipements régionaux et métropolitains (aéroport, universités...)

2° Constituer un portefeuille de terrains aménageables à moyen terme (5 à 10 ans) pour l'habitat, les activités industrielles et les services. Naturellement ces terrains doivent être judicieusement localisés, en fonction des documents de planification spatiale (P. O. S.). Leur prix ne doit pas être spéculatif.

3° Préserver les marges de choix possibles dans un avenir plus lointain, en acquérant des réserves foncières pour le long terme (15 ans et plus), en respectant les S.D.A.U.

4° Organiser les interventions en matière d'acquisitions opérationnelles (utilisation à court terme, au cours du VIIe Plan) avec le souci de rendre ce genre d'intervention de plus en plus rare. Essayer de le faire en concertation avec les collectivités, avec des financements ad hoc, en combinant les actions à court, moyen et long terme.

Il faut souligner qu'en raison de l'étendue de la Métropole, la concertation souhaitée ne peut s'envisager qu'au niveau des agglomérations, en dialoguant avec les organismes du type district, syndicat mixte, etc...

5° Intervenir, s'il y a lieu, pour contrôler l'usage des sols dans les secteurs soumis à de fortes pressions.

Par exemple, maîtriser les terrains autour des échangeurs autoroutiers.

6° Introduire des préoccupations qualitatives dans la politique foncière.

Par exemple, créer des discontinuités dans les agglomérations pour éviter l'extension en tache d'huile, acquérir des forêts privées afin de les ouvrir au public, maîtriser les zones de gravières.

Ce volet de la politique foncière pourra sans doute n'être qu'amorcé progressivement au cours du VIIe Plan. Il requerra la concertation avec les organismes d'agglomération et le soutien de l'Etat.

7° Assurer la pérennité des activités agricoles dans les zones qui leur sont réservées par les S.D.A.U. Ouvrir s'il y a lieu des possibilités d'agriculture intensive, par exemple du type maraîcher.

8° Se ménager la possibilité d'intervenir par opportunité.

Pour le VIe Plan, il avait été décidé de ne pas intervenir pour des opérations d'intérêt strictement local. Il faut s'en tenir à ce principe, mais cela ne veut pas dire que l'E.P.M.L. ne sera pas amené, à l'occasion, à intervenir pour une opération qui, même si elle est très localisée, peut avoir un effet très incitatif, pour débloquer une affaire délicate, préserver l'avenir, etc... Un faible pourcentage des ressources pourra être réservé à ce genre d'intervention, qui nécessitera toujours une appréciation particulière et conduira fréquemment à réclamer une contribution de la collectivité la plus concernée.

Il pourra se présenter aussi une opportunité très importante, qui ne pourra être financée sur la "réserve". Il n'est naturellement pas question de prévoir l'imprévisible dans un programme de 5 ans. Si un cas de ce genre se présentait, il impliquerait une négociation particulière avec les autorités de tutelle, les établissements de crédit, etc...

### 222 - Synthèse des objectifs : une quadruple diversification des activités de l'E. P. M. L.

Les 8 objectifs ainsi définis peuvent être synthétisés sous la forme d'une quadruple diversification des activités de l'E. P. M. L.

#### a) Diversification dans les échéances (diversité dans le temps)

L'Établissement ne doit pas se cantonner dans les acquisitions de terrains utilisables à long terme, mais doit rechercher un équilibre dans le court terme (terrains utilisables au cours du VIIe Plan), le moyen terme (VIIIe Plan) et le long terme (IXe Plan et suivants).

#### b) Diversification dans les secteurs d'interventions (diversité dans l'espace).

L'E. P. M. L. ne doit pas se limiter à l'acquisition de terrains situés dans trois ou quatre zones non encore urbanisées (centre relais et pôles industriels) mais s'intéresser également aux franges urbaines, voire même au tissu urbain, de manière à contribuer à la mise en oeuvre des P. O. S. Dans le même ordre d'idées, il convient de ne pas se consacrer uniquement à des opérations directement liées aux pôles principaux de la Métropole Lorraine (Nancy et Metz) mais également à Thionville, au bassin sidérurgique et aux agglomérations secondaires (Lunéville - Pont-à-Mousson - Dombasle...)

#### c) Diversification dans la destination des zones d'intervention de l'E. P. M. L. (diversité dans l'objet)

Outre les zones industrielles pour lesquelles l'E. P. M. L. est largement intervenu au cours du premier programme, il faudra attribuer une part croissante des ressources aux zones d'habitat et de services ainsi qu'à d'autres types d'opérations (espaces à protéger, espaces verts, maîtrise des gravières, zones de loisirs, zones maraichères...)

d) Diversification dans les modalités d'interventions de l'E.P.M.L. (diversité dans les moyens)

Les articles 3 et 4 du décret institutif du 7 Mars 1973 permettent à l'E.P.M.L. d'agir soit pour son propre compte, soit pour le compte d'autrui. Pour la mise en oeuvre du programme 1976 - 1980, il est nécessaire d'exploiter au maximum ces possibilités, ce qui conduit à envisager trois modes d'intervention :

. Actions propres de l'E.P.M.L.

Il s'agit d'acquisitions foncières, pour le compte de l'E.P.M.L., sur ses ressources propres, en vue de la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine, finalité première de l'Etablissement. C'est la continuation de l'oeuvre déjà entreprise au cours du premier programme et qui sera poursuivie au cours de la prochaine période quinquennale.

. Actions concertées de l'E.P.M.L. avec les collectivités

C'est le type même de la diversification de l'activité souhaitée par l'E.P.M.L. qui apportera sa capacité technique et, en partie, sa capacité financière à des opérations dont l'intérêt métropolitain n'est que partiel.

. L'E.P.M.L., prestataire de services

Cette activité radicalement opposée à l'activité traditionnelle de l'E.P.M.L. (opérations métropolitaines sur ressources propres) a déjà été amorcée lorsqu'il a accepté d'effectuer pour le compte de la Région, sur ressources de l'Etablissement Public Régional, les acquisitions de terrains pour l'autoroute Lorraine-Bourgogne.

Le VIIe Plan et les suivants pourraient voir une extension de ce type d'acquisitions, qui revient à offrir aux collectivités locales et à leurs établissements publics la possibilité d'utiliser la capacité technique de l'E.P.M.L.

Il convient de préciser que l'ensemble des objectifs précédemment définis ne doit pas être considéré comme un simple catalogue d'actions. Ces objectifs sont très interdépendants et étroitement imbriqués. Chaque action à envisager permettra de satisfaire plus ou moins tel ou tel objectif. Ainsi, une action à court terme, en milieu urbain, pour du logement social, sera effectuée par l'E.P.M.L. en qualité de prestataire de services. A l'inverse, une action à long terme, en zone non encore urbanisée pour un Centre Relais, sera prise à son compte par l'E.P.M.L.

Pour la commodité de l'exposé, et en raison de l'incidence directe qu'elles ont sur les conditions de financement, il a paru souhaitable de présenter le programme pluriannuel en fonction des modalités d'interventions de l'E.P.M.L. (action propre, action concertée, prestataire de services).

En fait, il y aura souvent combinaison des diverses modalités d'intervention ; ainsi dans un vaste secteur, dont l'aménagement se poursuivra pendant une décennie et plus, on peut concevoir que l'E.P.M.L. intervienne en prestataire de services pour les terrains utilisables immédiatement, en action concertée pour le moyen terme (5 ans), et à son propre compte pour le long terme.

### 23 - ACTIONS PROPRES DE L'E.P.M.L.

Les actions propres de l'E.P.M.L. doivent être axées sur la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine, pour laquelle l'Établissement dispose de ressources propres constituées principalement par sa recette fiscale. A cet effet, l'E.P.M.L. poursuivra les actions déjà entreprises sur les centres relais et les pôles industriels et entreprendra l'acquisition de terrains situés dans de nouveaux secteurs, directement liés à l'aménagement métropolitain.

#### 231 - Poursuite des actions prévues au premier programme pluriannuel

2311 - Dans les pôles industriels de Toul et Ennery, l'E.P.M.L. est propriétaire, en quantité suffisante, de terrains disponibles dont l'utilisation pourra intervenir au cours du VII<sup>e</sup> Plan et des suivants. Par suite, l'Établissement ne doit plus y mener de politique active, mais, néanmoins, prévoir des crédits d'accompagnement en vue de parfaire les actions foncières déjà engagées, parer à des opportunités pouvant être intéressantes à saisir, compte tenu de ce qui est déjà acquis, et enfin, faire face aux demandes de délaissement éventuellement formulées par des propriétaires de terrains compris à l'intérieur des périmètre de ZAD, sur la base de l'article L 212-3 du Code de l'Urbanisme. ("Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une Zone d'Aménagement Différé ... peut, à l'expiration d'un délai d'un an à dater de cet acte, demander au titulaire du droit de préemption de procéder à l'acquisition de son bien"...) )

Il est probable que le rythme de ces acquisitions ira en décroissant, et malgré une certaine difficulté à établir des prévisions, l'E.P.M.L., pour faire face à ses obligations, doit réserver à ce titre une somme de 10 millions de francs, représentant environ 300 ha. Ce montant, bien que pouvant apparaître au premier abord relativement élevé, ne représente en fait de 40 % des 25 millions de francs précédemment affectés aux pôles industriels par les deux départements



métropolitains et par l'E.P.M.L., ce qui, en francs courants, représente à peine le tiers de l'effort consenti au cours de la précédente période quinquennale et même un pourcentage encore plus faible, si l'on tient compte des 4 millions d'acquisitions effectuées par l'Etat dans le pôle industriel de Toul.

La situation est sensiblement différente dans les centres relais et il convient de distinguer celui de Semécourt de celui de Gondreville.

2312) Dans le Centre Relais de Semécourt, les acquisitions foncières doivent se poursuivre en vue de réaliser le double but suivant :

- supprimer les zones de discontinuité existant entre les secteurs déjà acquis et ceux qui ne le sont pas, afin que la collectivité publique puisse bénéficier d'un ensemble important de terrains d'un seul tenant, prêts à être utilisés ; c'est la poursuite d'une politique active d'acquisitions, mais spécialisée dans sa destination et limitée dans son volume.

- être très rapidement propriétaire des zones nécessaires à l'aménagement d'une première tranche du Centre Relais, définie en accord avec la DDE de la Moselle.

La réalisation de ce double but, auquel se greffent, comme dans les pôles industriels, les possibles demandes de délaissement, conduit l'Etat à acquérir l'ensemble des terrains restant à l'intérieur de la DUP départementale, terrains d'une contenance de l'ordre de 150 ha pour un montant de 5 Millions de francs

Cette action devra également être combinée avec celle de l'Etat qui est titulaire dans ce secteur d'une vaste DUP de 450 ha environ dont moins d'un tiers a été acquis au cours du VI<sup>e</sup> Plan.

Il n'est sans doute pas indispensable d'achever d'ici 1980 la maîtrise de ce secteur pris en compte par l'Etat, car certaines zones ne seront pas aménagées avant une décennie. Néanmoins comme la validité de la DUP, après prorogation de 5 ans, expirera en 1983, il serait prudent d'envisager, durant le deuxième programme pluriannuel 1976 - 1980, l'octroi par l'Etat de crédits sur le chapitre 55 - 40 permettant d'acquérir les 2/3 de ce qui reste à acheter dans la DUP, soit 12 millions de francs pour environ 250 hectares.

Un tel effort de l'Etat se justifie par analogie à celui qui a déjà été consenti pour les villes nouvelles de l'agglomération parisienne et de quatre métropoles d'équilibre. En effet, si le centre relais de Semécourt ne se réalise pas selon la législation des villes nouvelles, il matérialise néanmoins une politique



d'urbanisation très volontariste et fait l'objet d'une directive nationale d'aménagement du territoire, dans le cadre de l'approbation donnée au Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine.

Pour optimiser l'action foncière dans ce secteur-clé, il serait indispensable que la gestion des crédits alloués par l'Etat soit confiée à l'E. P. M. L. dans le cadre de la convention en cours de négociation. En particulier, si le rythme d'octroi des crédits de paiement subissait des à-coups, il serait possible à l'E. P. M. L. de faire face, sur sa trésorerie, à des opportunités ou à des demandes de délaissement. Naturellement, un tel relais ne devrait avoir qu'un caractère transitoire, sinon il compromettrait les possibilités d'interventions propres de l'E. P. M. L.

2313) Sur le site de Gondreville destiné à accueillir le Centre Relais du Sud Métropole Lorraine, la situation est différente de celle de Semécourt puisque l'opération démarre actuellement avec un décalage de deux années et demi et que, de plus, les périmètres de DUP sont bien moins vastes. En effet, par deux arrêtés en date du 24/10/75, M. Le Préfet du Département de Meurthe et Moselle a déclaré d'utilité publique, d'une part, au profit de l'E. P. M. L. les acquisitions de terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de 220 ha et, d'autre part, au profit de l'Etat un périmètre de 125 ha.

Tout au long du VII<sup>e</sup> Plan, l'E. P. M. L. procédera à l'acquisition des terrains correspondants à la surface de sa DUP, soit 220 ha environ (1). La campagne d'acquisitions est d'ailleurs déjà lancée et cette action nécessitera globalement des dépenses à hauteur de 8 millions de francs. En outre, comme à Semécourt et pour les mêmes raisons, l'Etat se doit de participer à cette opération en achevant notamment les terrains compris dans le périmètre de DUP Etat évalué à 4 millions de francs. Un reliquat d'autorisations de programme de 2 millions de francs restant disponible sur les 6 millions octroyés au cours du VI<sup>e</sup> Plan, pour Toul et Gondreville, un complément d'autorisations de programme de 2 millions doit donc être alloué pour assurer le financement total des acquisitions des parcelles situées dans cette DUP.

De plus, afin d'assurer la maîtrise foncière de ce centre relais, l'Etat devra lancer de nouvelles déclarations d'utilité publique, au cours du VII<sup>e</sup> Plan, notamment en vue de l'acquisition de terrains situés au Sud de l'autoroute Nancy-Toul pour un montant d'environ 10 millions de francs. De la sorte, l'effort global de l'Etat sur Gondreville se situerait d'ici 1980 à hauteur de 14 millions de francs, correspondant à une superficie de 4 à 500 hectares, dont 2 millions disponibles et 12 millions à programmer au VII<sup>e</sup> Plan. Ces crédits seraient attribués directement à l'Etablissement, si les négociations entreprises à propos de la convention aboutissent favorablement.

(1) Il est possible que, dans le cadre des négociations amiables, certains terrains ne soient pas encore acquis en 1980 à l'intérieur du périmètre ; à l'inverse, en raison de l'emprise totale, des terrains auront été acquis à l'extérieur du périmètre, conduisant ainsi à une superficie totale libérée de l'ordre de celle de la DUP

### 2314) Rachat de préemptions

En application des dispositions législatives et réglementaires régissant la matière, un certain nombre de périmètres provisoires de Zones d'Aménagement Différé ont été transformés en ZAD définitives, dont le préempteur désigné est l'E.P.M.L., comme indiqué au paragraphe 123 ci-dessus.

Sous le régime juridique de la ZAD provisoire, l'Etat, exerçant son droit de préemption, avait acquis un certain nombre de biens immobiliers. Or, à propos de la destination de ces biens, l'article L 213-1, alinéa 5 du Code de l'Urbanisme prévoit que "lors de la publication de la décision administrative créant la ZAD, les biens immobiliers ainsi acquis par l'Etat qui n'auront pas été affectés à des fins d'intérêt général seront, s'ils sont compris dans un périmètre définitif, cédés au titulaire du droit de préemption".

De ce fait, le Bureau de l'E.P.M.L. a décidé, par délibération en date du 21 Février 1975, le rachat des préemptions exercées par l'Etat à l'intérieur des périmètres provisoires de ZAD. Les préemptions de Meurthe et Moselle ayant été rachetées en 1975, il reste à régler les importantes préemptions effectuées par l'Etat en Moselle : 150 hectares - 7 Millions de francs. Compte tenu de leur importance, il a été obtenu d'en étaler le paiement sur 3 ans.

Au chiffre précité de 7 Millions de francs, il y a lieu d'ajouter le rachat des préemptions effectuées par l'Etat dans d'autres pré-ZAD qui, au cours du VII<sup>e</sup> Plan, seront transformées en ZAD définitives au profit de l'E.P.M.L. En fonction de ce qui est actuellement connu et des éventuelles préemptions réalisées par l'Etat, un montant de 10 Millions de francs doit être réservé au total à cette action.

### 2315) Aéroport

Le programme pluriannuel 1974 - 1975 avait déjà envisagé, dans le cadre des acquisitions systématiques pouvant être engagées à partir de l'année 1975, la possibilité d'entamer une campagne d'acquisitions des terrains d'assiette de l'aéroport régional, dont la réalisation était d'ailleurs expressément mentionnée dans la décision du Conseil des Ministres, en date du 5 Août 1970, adoptant le Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine.

Les instances régionales s'étant prononcées sur la localisation de l'aéroport et le Premier Ministre leur ayant donné l'assurance, le 2 Juillet 1975, que le principe de sa réalisation est acquis, il est maintenant indispensable que la maîtrise foncière du site soit assurée dans les meilleures conditions.

Il faudra donc délimiter, dans un premier temps, mais dans des délais relativement brefs, en accord avec les élus locaux et les représentants de la profession agricole, un large périmètre provisoire de Z.A.D.

Dans ce périmètre, il s'agira avant tout de maintenir le prix des terrains à leur valeur agricole. Le Bureau de l'E.P.M.L. a d'ores et déjà accepté le 24 Octobre 1975 d'y exercer le droit de préemption, lorsque le périmètre provisoire sera transformé en Z.A.D. définitive. Il est envisagé que, moyennant une modification du décret lui accordant le droit de préemption, la S.A.F.E.R. puisse intervenir en deuxième rang derrière l'E.P.M.L. dans ce secteur.

Parallèlement, il conviendra de définir un périmètre beaucoup plus restreint, de l'ordre de 200 ha, correspondant à l'emprise de l'aéroport, et dont une partie seulement sera définitivement soustraite à l'exploitation agricole. Dans ce périmètre restreint, une campagne d'acquisitions systématiques sera entreprise ultérieurement sous D.U.P., avec recherche préalable du maximum d'accords amiables. Elle demandera un délai de 2 à 3 ans.

L'ensemble des acquisitions de l'emprise de l'aéroport devant être mené à bien d'ici 1978, il convient de prévoir à ce titre une dépense de l'ordre de 5 millions de francs. Néanmoins, la campagne active d'acquisitions ne sera enclenchée en principe que lorsque la décision définitive de réalisation de l'aéroport aura été prise.

La poursuite des actions entreprises au titre du programme pluriannuel 1974 - 1975 se récapitule comme suit :

- Acquisitions systématiques

. Pôles Industriels.....	10 millions
. Centres Relais	
. Semécourt .....	6 millions
. Gondreville .....	8 millions
- Rachat de préemptions .....	10 millions
- Aéroport .....	5 millions
	<hr/>
TOTAL .....	39 millions

232 - Gestion des Z.A.D. et acquisitions d'opportunité -  
Avances à la S.A.F.E.R.

Ce paragraphe concerne des actions de l'E.P.M.L. qui relèvent à la fois de la poursuite des actions engagées et de la mise en oeuvre d'actions nouvelles.

En effet, l'E.P.M.L. est déjà titulaire du droit de préemption, ou s'est engagé à exercer le droit de préemption, dans 25 Z.A.D. représentant une superficie de l'ordre de 15 000 hectares (voir paragraphe 123 ci-dessus) (1). Toutefois quatre de ces Z.A.D., pour une superficie de près de 9 500 hectares, intéressent les deux centres relais et les deux pôles industriels, et sont gérées dans le cadre des autorisations de programme ouvertes au titre de ces secteurs clés. Il suffit donc de prendre ici en compte vingt et une Z.A.D. et une superficie de 5 500 hectares.

Mais d'autres Z.A.D. seront créées au profit de l'E.P.M.L. au cours du VIIe Plan, soit à son initiative, soit à la demande des services de l'Équipement ou des collectivités. Tantôt ces Z.A.D. auront un objectif dynamique (amorçage d'une politique de réserves foncières débouchant plus ou moins rapidement sur une campagne méthodique d'acquisitions : l'E.P.M.L. y exerce systématiquement le droit de préemption) tantôt ces Z.A.D. auront un rôle plus passif (lutte contre la spéculation, protection de secteurs sensibles : l'E.P.M.L. laisse faire les transactions à prix normal) (2).

Quelques milliers d'hectares supplémentaires seront donc "zadés" au cours du VIIe Plan, en conformité avec les dispositions des S.D.A.U. et des P.O.S. Il n'est pas possible d'en donner une liste prévisionnelle, la procédure de Z.A.D. ayant été précisément imaginée pour permettre une intervention rapide, lorsque la nécessité s'en fait sentir. On peut néanmoins indiquer que l'E.P.M.L. sera disposé à poursuivre la protection des principaux noeuds routiers (par exemple l'échangeur de Ludres entre les autoroutes A 33 et B 33 au Sud de Nancy) et à prendre en compte les Z.A.D. délimitées dans les secteurs où il sera appelé à intervenir par la suite, soit pour son compte propre, soit en concertation avec les collectivités. En tout état de cause, le Conseil d'Administration sera appelé à délibérer sur la prise en compte de chaque Z.A.D. Par contre, les décisions relatives aux préemptions et aux délaissements sont du ressort du Bureau, qui définira la politique à suivre par le Directeur.

(1) Ces 15 000 hectares représentent environ 50 % de la surface totale des pré-Z.A.D. existant en Lorraine au 01.01.75.

(2) Dans cette deuxième catégorie de Z.A.D., en zones agricoles, il est envisagé, comme il a été dit au paragraphe 2315, de laisser la possibilité à la S.A.F.E.R. d'y exercer le droit de préemption en deuxième rang, conformément aux instructions de la circulaire interministérielle - Agriculture, Equipement - en date du 29 Septembre 1975.



Ceci étant, dans toutes les Z.A.D., des acquisitions sont à envisager par l'E.P.M.L., soit que des propriétaires ouvrent à l'E.P.M.L. la possibilité de préempter en déposant des D.I.A. (déclaration d'intention d'aliéner), soit que d'autres propriétaires, utilisant le droit de délaissement, demandent à l'E.P.M.L. d'acheter leurs biens inclus dans la Z.A.D. L'expérience actuelle ne permet pas d'évaluer le coût possible de ces achats en Z.A.D. Dans la région Parisienne, où l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (A.F.T.R.P.) gère des Z.A.D. depuis 10 ans, les D.I.A. ne représentent qu'un peu moins de 3 % des superficies "zadées"; les préemptions sont inférieures à 1% des superficies "zadées"; quant aux acquisitions effectives par exercice du droit de préemption, elles représentent moins de 10 % des superficies ayant fait l'objet de D.I.A.

Sur la base de pourcentages similaires, on pourrait escompter, durant la période 1976 - 1980, pour une superficie totale de Z.A.D. de 10 000 ha (en dehors des centres relais et pôles industriels) :

- des D.I.A. pour environ 1 500 hectares,
- des préemptions sur environ 500 hectares,
- des acquisitions pour environ 150 hectares,

représentant un crédit d'au moins 5 millions de francs.

Mais il y a lieu de tenir compte des demandes de délaissement qui, en Région Parisienne, représentent une superficie d'acquisitions égale à celle réalisée à la suite de D.I.A. Il paraît donc prudent de tabler sur un crédit d'au moins 10 millions de francs, tout en observant qu'une seule affaire de D.I.A. ou de délaissement peut mettre en jeu des sommes considérables (1).

Si une opération exceptionnelle d'une telle importance se présentait, elle serait à résoudre dans le cadre d'une étude particulière de ses conditions de financement, si son intérêt en justifie l'acquisition, en liaison avec le Contrôleur d'Etat et avec les autorités de tutelle. Le cas échéant, elle nécessiterait la mobilisation de recettes particulières (prêt F.N.A.F.U. par exemple), nécessitant une décision spéciale du Conseil d'Administration. Une telle préemption ou réponse à une demande de délaissement s'apparente en fait à une opportunité.

(1) Un des rachats de préemptions effectués par l'Etat dans des périmètres provisoires de Z.A.D. en Moselle concerne l'acquisition d'une ferme de 102 hectares, au Sud Est de Metz, pour un total de 4 650 000 francs.

Cette remarque conduit à traiter le cas des opportunités dans le cadre des Z.A.D. En effet, au cours du premier programme pluriannuel, il est apparu que, dans la proportion de deux sur trois, les opportunités intéressantes se manifestaient dans des zones "zadées" ou en voie de création de Z.A.D. au profit de l'E.P.M.L. Cela n'a rien de surprenant : si l'E.P.M.L. intervient par opportunité, il le fait en fonction des documents d'urbanisme ; or, les Z.A.D. sont créées dans les zones les plus intéressantes, mises en évidence par ces documents.

Les opportunités étant prises en compte en même temps que les Z.A.D., en raison de leur étroite interdépendance, il paraît opportun de dégager à ce titre une fourchette de crédits pouvant aller de 10 à 20 millions de francs, intéressant une superficie de l'ordre de 300 hectares.

Un tel montant peut sembler élevé, mais certaines possibilités d'acquisitions d'opportunité sont déjà connues et susceptibles d'être réalisées, en outre ce crédit global représente sur 5 ans une moyenne de 2 millions par an en hypothèse basse, et de 4 millions en hypothèse haute. Ces chiffres sont très raisonnables, si on les compare d'une part aux seules acquisitions d'opportunité réalisées par l'E.P.M.L. depuis sa création, d'un montant de plus de 7 millions, d'autre part aux préemptions de l'Etat dans les pré - Z.A.D., pour un total similaire.

Le paragraphe 132 rappelait que le principe avait été admis d'avancer des fonds à la S.A.F.E.R., pour lui permettre d'acheter des exploitations réservées à l'accueil d'agriculteurs dont la ferme est acquise par l'E.P.M.L. Le solde de ces avances sera nul au terme du premier programme pluriannuel, les fonds prêtés en 1974 ayant été remboursés récemment par la S.A.F.E.R. Il est souhaitable que de telles opérations se réalisent à nouveau au cours du VIIe Plan. Leur solde, s'il y a lieu, pourra être imputé sur l'enveloppe précitée, réservée aux Z.A.D. et aux opportunités.

### 233 - Actions Nouvelles à entreprendre par l'E.P.M.L.

Outre la poursuite des opérations prévues lors du précédent programme, l'E.P.M.L., souhaitant diversifier les secteurs de son intervention et agir sur des zones à finalités différentes, engagera de nouvelles actions d'une part, sur des zones industrielles et d'autre part, sur des zones d'habitat et d'activités tertiaires.

### 2331) Zones Industrielles

Par les opérations déjà lancées les années précédentes, exception faite de la ZAC Industrielle de Dombasle, l'E.P.M.L. s'est intéressé principalement aux pôles industriels du Sud et du Nord Métropole ; il s'agit maintenant d'aller plus loin et de s'attacher à intervenir dans les régions périphériques du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine. Une concertation a déjà été amorcée avec les DDE et le Commissaire à l'Industrialisation pour définir la politique à suivre, dont le but principal est de renforcer les pôles secondaires de la Métropole.

Compte tenu des divers renseignements recueillis et des études déjà réalisées, ces opérations nouvelles en zones industrielles vont intéresser principalement la ZAC de Thionville Nord Est, la ZAC de Battilly, la zone d'activités d'Atton, la zone industrielle de Lunéville. Les trois premiers nommés de ces quatre secteurs sont déjà sous le régime de la ZAD au profit de l'E.P.M.L. Il s'agit donc de passer, dans ces zones, d'une politique relativement passive à une campagne systématique d'acquisitions.

Sur le site industriel de Thionville Nord - Est, pour lequel une ZAC de 250 ha a été créée par arrêté préfectoral du 31.01.1975, des négociations sont actuellement en cours entre l'opérateur foncier et les organisations de défense des cultivateurs de telle sorte qu'il apparaît probable, sauf événement imprévisible, que puisse être conclu un protocole d'accord du type de celui passé pour les Pôles Industriels d'Ennery et de Toul. Par suite, les premières indemnités foncières pourraient être payées dès l'année 1976. Dans ce site, les prix seront relativement élevés, en raison de la proximité de l'agglomération thionvilloise.

Dans la ZAC industrielle de Battilly, d'une contenance de 100 ha, créée par arrêté préfectoral en date du 18 Septembre 1972, 70 ha ont été acquis à titre de première tranche par le concessionnaire du Syndicat Mixte chargé du développement de la région de Briey, maître d'ouvrage de cette ZAC à vocation industrielle. L'E.P.M.L. devrait pouvoir acquérir la seconde tranche de 30 ha environ, qui a toujours été considérée par le Département de Meurthe et Moselle comme une réserve foncière à acquérir par la suite.

De la même manière, l'E.P.M.L. devrait procéder à l'acquisition, sur le site de Lunéville, d'une ferme de 15 ha environ, nécessaire à l'extension de l'actuelle zone industrielle. L'appropriation de ces terrains permettrait d'ailleurs de résoudre certains problèmes de travaux extérieurs à la zone qui sont posés au maître d'ouvrage, en l'occurrence le Syndicat Mixte chargé de la réalisation de zones industrielles en Meurthe et Moselle.

Le site d'Atton est également à retenir car il bénéficie de bonnes caractéristiques, de par sa situation et sa desserte autoroutière, pour accueillir des industries légères, des entrepôts ou des halles d'exposition. C'est d'ailleurs pratiquement le seul secteur intéressant d'une certaine importance, entre Nancy et Metz. Dans son rapport préparatoire à l'élaboration du SDAU de Pont A Mousson (27/6/72), le CAPEMM estimait ce site comme le meilleur et le plus urgent à aménager. Il se répartit en deux parties sensiblement égales, de part et d'autre du CD 120, couvrant 55 hectares au total.

Outre ces quatre secteurs qui figuraient tous au Schéma d'Aménagement de la Métropole, d'autres zones pourront faire l'objet d'interventions de la part de l'Etablissement, si bien qu'il est souhaitable, pour les interventions nouvelles en zones industrielles et artisanales, de prévoir des crédits pouvant varier de 10 à 20 millions de francs suivant que les secteurs précédemment retenus seront, ou ne seront pas opérationnels, au cours des cinq années à venir. Cette fourchette permettra à l'E.P.M.L. de pouvoir diversifier son action, par exemple en privilégiant plus spécialement une opération susceptible de démarrer rapidement par rapport à d'autres que les circonstances empêcheraient d'aboutir. En moyenne, la surface acquise au cours du VIIe Plan pourrait être de l'ordre de 200 ha.

#### 2332) Zones d'habitat et d'activités tertiaires

Si l'on excepte les deux centres relais, qui font partie des secteurs déjà pris en compte par l'E.P.M.L. avec l'appui de l'Etat, les zones d'habitat et de services semblent devoir être celles où s'appliquera, de manière privilégiée, la politique d'intervention concertée, qui sera développée au chapitre 24 ; les interventions de l'E.P.M.L. à la périphérie des villes s'y feront donc en concertation avec les autorités responsables, au niveau de chaque agglomération.

Néanmoins, les acquisitions à la périphérie des villes ne doivent pas être subordonnées exclusivement au succès des démarches de concertation, qui viennent d'être entreprises. Il est essentiel que l'E.P.M.L. ait sa politique propre, afin de bien démontrer que des actions volontaires peuvent se développer dans des secteurs que les F.O.S. vouent à une urbanisation relativement proche.

En raison de l'état d'avancement des procédures de Z.A.D., et compte tenu de certaines acquisitions déjà réalisées à titre d'opportunité par l'E.P.M.L. dans quelques zones périphériques des villes, l'Etablissement doit se réserver la possibilité de poursuivre son intervention dans ces secteurs, afin de parfaire leur maîtrise foncière. Il importe, en effet, que la collectivité publique soit propriétaire relativement longtemps à l'avance des terrains, préalablement à la réalisation des opérations d'aménagement, surtout si le marché immobilier du secteur considéré a déjà subi des pressions de la part des divers intervenants.



De plus, il est quelquefois nécessaire de procéder à certaines acquisitions de protection, afin d'empêcher des réalisations non prévues aux S.D.A.U. et par voie de conséquence, de rendre plus aisé un urbanisme volontaire dans des zones où le schéma a retenu une urbanisation immédiate. La collectivité doit aussi engager bien à l'avance les procédures nécessaires, en vue de disposer, en temps voulu, des terrains indispensables à l'urbanisation.

C'est par exemple, le cas de la zone de Metz Sud Est située en grande partie sur le ban communal de Metz et protégée par deux Z.A.D. où l'E.P.M.L. est titulaire du droit de préemption. Bien qu'elle ne constitue pas un axe de développement privilégié de l'agglomération messine, elle est considérée, par les divers documents d'urbanisme, comme devant être urbanisée de manière peu dense, à moyen terme.

Pour avoir une véritable maîtrise foncière empêchant toute urbanisation anarchique de ce secteur, l'E.P.M.L. doit prévoir d'affecter à cette zone des ressources suffisantes, d'autant plus que des demandes de délaissement au titre des Z.A.D., et des opportunités semblent susceptibles de se présenter à brève échéance. Il faut, en outre, rappeler l'existence sur ce site d'un portefeuille foncier non négligeable, de plus de 120 ha environ, qui militent en faveur d'une poursuite des actions. Mais, en tout état de cause, cette activité ne débouchera pas sur une politique d'achats systématiques. Il s'agira essentiellement d'exercer une vigilance particulière dans un secteur soumis à de fortes tensions.

D'autres acquisitions pourront bien évidemment se réaliser dans l'agglomération messine, par exemple dans le secteur situé entre l'Est de la ville de Metz et le contournement Nord Est de l'autoroute A 4.

Cette politique d'actions nouvelles relatives aux zones d'habitat et d'activités tertiaires intéresse également l'agglomération nancéienne, par exemple le secteur de Nancy Sud, déjà couvert par une Z.A.D. au profit de l'E.P.M.L. et à l'intérieur de laquelle un ensemble immobilier de 31 ha a été acquis en 1975. Ce secteur de développement de l'agglomération nancéienne trouve son intérêt dans l'existence de diverses zones industrielles périurbaines, qui accueillent des industries légères et permettent le desserrement de certaines entreprises implantées au coeur de Nancy ; en outre, ce site a attiré bon nombre de zones d'habitation de type pavillonnaire et accueillera bientôt un important carrefour entre l'autoroute de contournement de Nancy et le tronçon autoroutier de la liaison Nancy - Epinal. Cet ensemble de facteurs milite en faveur d'une intervention active sur ce site, afin de le protéger contre de trop fortes hausses de prix et contre une urbanisation par à coups.



Dans la région nancéienne, d'autres actions nouvelles sont susceptibles d'être programmées, par exemple à l'Est de l'agglomération.

Les secteurs d'interventions qui viennent d'être cités à titre d'exemples d'actions nouvelles ne constituent en aucune manière, une liste exhaustive.

D'autres actions peuvent être menées ailleurs, par exemple en vue de tenter une action de contrôle sur l'échangeur de Maizières-les-Metz, couvert par une Z.A.D. au profit de l'E.P.M.L., et qui constitue un secteur particulièrement sensible du fait de la présence d'un échangeur autoroutier très important entre deux grands axes autoroutiers de l'Europe de l'Ouest.

Les acquisitions découlant de ce type d'actions nouvelles ne signifient donc nullement que les terrains acquis sont à aménager dans l'immédiat, mais plutôt qu'ils sont mis en réserve pour permettre leur aménagement à moyen terme après les réalisations prévues en première phase par les documents d'urbanisme. Il est nécessaire de rappeler que dans ces secteurs d'interventions intéressant les zones périphériques des villes, les achats de terrains susceptibles d'être envisagés rapidement se réaliseront dans le cadre d'une politique de concertation entre l'E.P.M.L. et les collectivités.

De même que pour les zones industrielles nouvelles, il est préférable en raison des incertitudes, de prévoir une hypothèse basse et haute conduisant à des dépenses pouvant varier de 15 à 25 millions de francs. De la sorte, il sera possible d'opérer une péréquation entre les opérations de nature différente en fonction de l'évolution économique et démographique. Il est fort hasardeux de traduire ces engagements financiers en surfaces acquises, car les prix sont très variables suivant que les achats sont faits à plus ou moins grande proximité des secteurs déjà équipés. Avec prudence, on peut avancer une superficie de l'ordre de 200 hectares, mais pouvant varier dans de très larges proportions.

Bien entendu, la liste des opérations nouvelles tant en zones d'habitat et d'activités tertiaires qu'en zones industrielles a un caractère indicatif ; elle n'exclut pas d'autres types d'actions, par exemple, en matière de zones maraîchères ; le Schéma d'Aménagement avait proposé la création de zones de production maraîchère intensive proches des grandes agglomérations. Une telle zone a été équipée à Chénevières près de Lunéville, un site favorable avait été envisagé à Cuvry près de Metz et un troisième à Vandières près de Pont-à-Mousson. Une campagne de maîtrise foncière pourrait être amorcée sur l'un ou l'autre de ces sites, si les organisations agricoles spécialisées en faisaient la demande, à la suite d'études démontrant la rentabilité économique et sociale des projets.

Les actions nouvelles se résument ainsi :

Actions Nouvelles 1976 - 1980	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Zones Industrielles	10 millions	20 millions
Zones d'habitat et d'activités tertiaires	15 millions	25 millions
TOTAL	25 millions	45 millions

Cet éventail de 25 à 45 millions met en évidence le caractère alternatif des actions nouvelles, en fonction des fruits de la concertation qui sera négociée avec les autorités d'agglomérations.

234 - Bilan financier des actions propres de l'E.P.M.L.

L'ensemble des actions propres de l'E.P.M.L. peut donc être, selon une hypothèse haute ou basse, ainsi chiffré :

Actions propres de l'E.P.M.L. 1976 - 1980	Francs
Poursuite des opérations antérieures	39 millions
ZAD et opportunités	10 à 20 millions
Actions nouvelles	25 à 45 millions
TOTAL	74 à 104 millions

A ces dépenses d'investissement qui se traduisent donc par une enveloppe pouvant varier de 74 à 104 millions de francs, il convient d'ajouter les charges de fonctionnement de l'E. P. M. L. et d'amortissement des emprunts, qui peuvent être évaluées pour la période 1976 - 1980 à la somme de 20 millions de francs, décomposée comme suit :

- Amortissement des emprunts	15 Millions
- Frais de fonctionnement	4,5 Millions
- Frais de matériel et mobilier, études	0,5 Million
T O T A L	20,0 Millions

Dans ces conditions, LE TOTAL DES DEPENSES DE L'E. P. M. L. POUR SES ACTIONS PROPRES ET POUR SON FONCTIONNEMENT serait susceptible de varier de 94 à 124 millions de francs.

Dépenses 1976 - 1980	Francs
Actions propres	74 à 104 millions
Fonctionnement et amortissements	20 millions
T O T A L	94 à 124 millions

A ce total de dépenses cumulées doit être comparé le montant prévisionnel des ressources, formées des reventes de terrains, du produit des emprunts, des recettes diverses et de la recette fiscale.

a) au titre des reventes de terrains, une hypothèse relativement élevée a été retenue. Le précédent programme avait prévu des cessions pour un montant de 6 millions alors qu'à la fin de l'année 1975, l'E.P.M.L. n'aura encaissé qu'une somme de 1,5 million, mais il a été indiqué au paragraphe 125 que la prévision de 6 millions sera sans doute atteinte en 1976. On constate néanmoins un rythme assez lent en matière de revente de terrains, qui s'explique de deux manières :

- 80 % des terrains ont été achetés dans des zones réservées à l'industrie ; ces secteurs demandent toujours de longs délais d'aménagement ; en outre, la conjoncture actuelle est particulièrement défavorable aux investissements de l'industrie.

- les acquisitions de l'E.P.M.L. ont porté principalement sur des terrains dont l'aménagement n'est prévu qu'à moyen, voire même à long terme. Dans le cadre de la diversification, l'E.P.M.L. se donne désormais pour but de mettre à la disposition des promoteurs des terrains rapidement aménageables. Il convient donc de développer une politique active de cession des terrains déjà acquis, ou de ceux qui le seront au cours du VII<sup>e</sup> Plan. Une telle politique ne portera ses fruits que progressivement, mais il est apparu nécessaire de se fixer un objectif de 30 millions de francs, permettant ainsi de développer le "revolving". Cet objectif correspond à la revente du tiers des terrains acquis sur ressources propres.

b) dans la mesure où une politique de revente de terrains volontairement dynamique portera ses fruits, elle provoquera un flux de recettes important et accroîtra la capacité financière de l'Etablissement, qui pourra ainsi recourir de manière plus large aux possibilités d'emprunts. En fin de période quinquennale, l'Etablissement devrait être en mesure de contracter des emprunts supplémentaires à long terme, du type CAECL, pour un montant de 10 millions de francs.

c) les recettes diverses, estimées à 4 millions de francs, sont constituées principalement par le montant des produits financiers (1,5 million), le produit de la gestion des terrains (1,5 million) et la rémunération de l'E.P.M.L. au titre de travaux pour tiers (1 million)

d) le programme pluriannuel étant caractérisé par la volonté de tirer parti au maximum des potentialités de l'E.P.M.L., il importe que la recette fiscale s'élève pour cinq ans à la somme de 100 millions de francs, calculée sur la base d'une recette constante et égale à 20 millions par an, c'est à dire au maximum autorisé par la loi du 31/12/1973. Le Bureau de l'E.P.M.L. s'est d'ailleurs déclaré d'accord, lors de sa réunion du 24 Octobre dernier pour que, dès 1976, le budget soit élaboré sur cette base. Elle avait déjà été prise en considération par le Conseil d'Administration, le 27 Juin 1975, lors de la discussion des finalités et objectifs du programme pluriannuel 1976 - 1980.



L'ENVELOPPE FINANCIERE DE L'E. P. M. L. POUR LES ANNEES 1976 - 1980 peut donc être ainsi déterminée :

- Produits de revente des terrains	30 millions
- Ressources d'emprunt	10 millions
- Recettes diverses	4 millions
- Recette fiscale	100 millions
	<hr/>
TOTAL	144 millions

Il n'est pas certain que le montant de cette enveloppe puisse être atteint ; si l'objectif a) de revente des terrains n'est pas satisfait, la capacité d'emprunts nouveaux serait réduite en proportion. La réalisation totale du programme pluriannuel se trouverait alors remise en cause, sauf réévaluation du plafond de la ressource fiscale, qui, dès aujourd'hui, a un impact largement inférieur aux prévisions de 1973, en raison de la forte dérive des prix depuis deux ans.

Le point de la situation devra être refait à ce sujet en 1977  
ou 1978.

Disposant d'une enveloppe financière de 144 millions de francs au cours de la période 1976 - 1980, l'Etablissement Public de la Métropole Lorraine l'affectera en priorité à la couverture de ses actions propres et de ses charges fixes (fonctionnement, service des emprunts) évaluées plus haut à une fourchette variant de 94 à 124 millions de francs.

RESTE DISPONIBLE UNE MASSE FINANCIERE OSCILLANT  
ENTRE 20 ET 50 MILLIONS DE FRANCS, qui permettra à l'E. P. M. L. de financer les actions nées de la diversification de ses objectifs, à savoir :

- l'activité à mener en concertation avec les collectivités locales,
- l'activité en tant que prestataire de services.

## 24 - ACTIONS CONCERTÉES DE L'E.P.M.L. AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Dans ce mode nouveau d'interventions, l'E.P.M.L. apportera à la fois sa capacité technique et, pour partie, sa capacité financière à des opérations dont l'intérêt métropolitain peut n'être que partiel. Il s'agira principalement de contribuer au développement des agglomérations qui constituent la Métropole, en les aidant à pratiquer une politique foncière volontariste, créant le support des aménagements destinés à conforter les rôles respectifs que le Schéma de la Métropole et les SDAU leur ont assignés. Il s'agira également de contribuer à l'amélioration qualitative du cadre de vie des habitants de la Métropole.

### 241 - Pourquoi une concertation?

Jusqu'à une période toute récente, les développements des agglomérations ont résulté, soit d'une addition d'initiatives individuelles (se traduisant par un phénomène de banlieusardisation), soit de réalisations ponctuelles, parfois considérables (lotissements, ZUP).

De plus en plus, les collectivités manifestent la volonté de piloter leur urbanisme ; à l'heure actuelle, les principaux SDAU étant approuvés, des Plans d'Occupation des Sols sont en cours d'élaboration pour la plupart des communes faisant partie des agglomérations de la Métropole. Ces POS précisent les secteurs dit "U" assignés au développement de l'urbanisme dans les 10 ans à venir et les zones dites "NA" promises à une urbanisation incertaine et, en tout état de cause, plus lointaine ; ils protègent aussi plus ou moins rigoureusement les espaces qui doivent rester "ouverts" (agriculture et forêts, classées NB, NC ou ND). Il est essentiel que ces POS, élaborés conjointement par les collectivités et l'administration, constituent désormais la charte de tous les responsables de l'urbanisme.

Pour la collectivité, la meilleure façon de rendre les POS opérationnels consiste à acquérir les terrains voués à l'urbanisation.

Généralement, faute de moyens financiers, les collectivités se contentent d'acheter les terrains aménageables de suite, susceptibles d'être inclus dans une ZAC d'habitation ou d'activités, dont la création est généralement entreprise avant même que la maîtrise foncière ne soit assurée. Les terrains sont achetés à l'aide des ressources mobilisées pour l'aménagement de la ZAC, les méthodes les plus expéditives (expropriation) sont utilisées. Finalement, les prix fonciers sont élevés en raison des perspectives d'aménagement rapide et, fréquemment, les terrains ne sont pas tous disponibles en temps voulu.

Lorsque la ZAC est terminée, une nouvelle ZAC est lancée, souvent en prolongement de la première, avec les mêmes inconvénients. En particulier, les terrains à acquérir bénéficient de plus values foncières issues de la réalisation de la tranche antérieure, ce qui est particulièrement regrettable.

Les collectivités locales ne disposant pas de réserves foncières, il est évident que la plupart des zones à aménager au cours du VIIe Plan se réaliseront selon ce dispositif.

Pour éviter le renouvellement indéfini de tels errements, il serait souhaitable d'acquérir dès à présent les terrains à urbaniser à la fin du VIIe Plan ou au début du VIIIe Plan. Et il serait encore mieux de pouvoir acquérir les terrains aménageables à plus longue échéance, mais, pour ce faire, il faut disposer à un rythme régulier et garanti de ressources financières stables, affectées à cet usage.

L'expérience de l'E.P.M.L. lui permet de préconiser une judicieuse combinaison des diverses réglementations qui ont été mises au point pour permettre de mobiliser les terrains nécessaires à court, moyen et long terme (cf. croquis page 70, dont le caractère théorique doit être souligné).

Dans une vaste zone d'extension d'une agglomération vouée à l'habitat, à l'industrie ou aux services, selon un calendrier pouvant s'échelonner sur une génération (en fonction du SDAU), une politique globale pourrait être mise en oeuvre, selon le schéma ci-après :

L'ensemble de la zone est "zadé" afin de bloquer toute spéculation foncière.

Il est divisé en trois secteurs :

a) Le secteur à aménager de suite est traité selon la procédure rappelée ci-dessus de la ZAC; le problème foncier est réglé de manière technique et financière, au même titre que les infrastructures ou superstructures dans le cadre d'une DUP "travaux". Dans certaines zones, aucune ZAC n'est actuellement en voie de création; dans ce cas, ce secteur disparaît et l'ensemble de la zone est traitée, selon les deux secteurs ci-après.

b) Le secteur à aménager à moyen terme (5 à 10 ans) classé "U" au POS (1), fait l'objet d'une DUP "foncière". Le problème à résoudre est celui du financement des acquisitions foncières, car les reventes n'interviendront qu'à terme de quelques années, et dans la mesure où les prévisions du POS se concrétiseront.

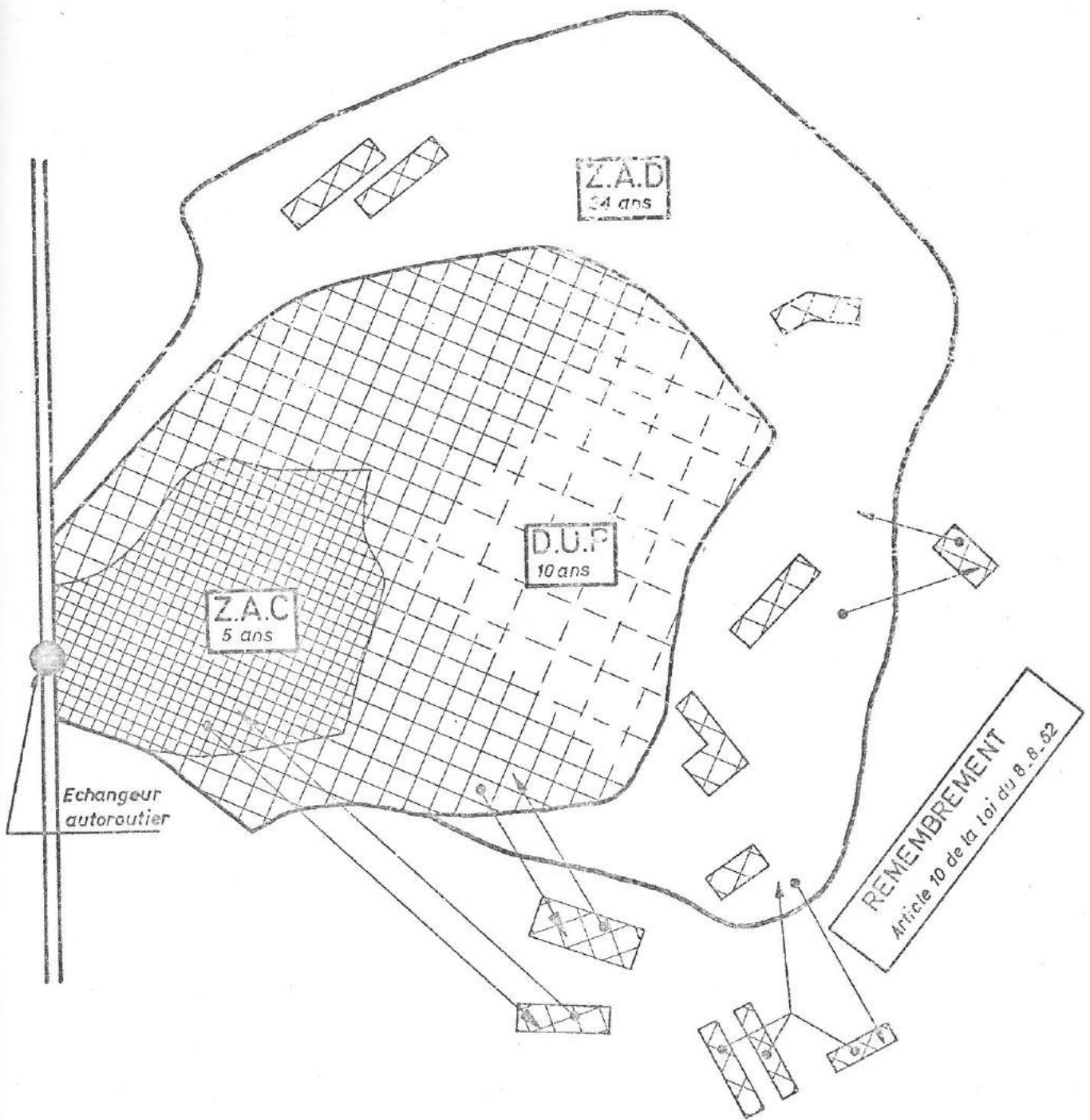
(1) Il peut d'ailleurs englober une partie de la ZAC précédente dont l'aménagement ne sera pas immédiat, ce qui ramènerait le moyen terme à 3 - 10 ans.

# Schéma Théorique d'Intervention Foncière

**Z.A.C.** Durée environ 5 ans  
Achats sous D.U.P. au compte du Maître d'Ouvrage - Emprise Totale

**D.U.P.** Durée 2 fois 5 ans = 10 ans  
Achats sous D.U.P. foncière en concertation E.P.M.L. - Collectivités - Rythme adapté à l'avancement de la Z.A.C.

**Z.A.D.** Durée 14 ans + 2 fois 5 ans (D.U.P.) = 24 ans  
Préemptions et Achats d'opportunité par l'E.P.M.L.





Il est important de pouvoir ajuster le rythme des acquisitions à la vérification progressive des hypothèses du POS. Des ZAC se créent dans les parties du secteur dont tout ou partie des terrains sont achetés ou font l'objet de promesses de vente.

c) Le secteur aménageable à long terme (10 à 30 ans) est normalement classé "NA" au POS. Pendant 14 ans, il est soumis au seul régime de la ZAD, ce qui permet progressivement d'acquérir un certain nombre de parcelles, tout en évitant la spéculation foncière. En fonction de la réalisation du POS et, au plus tard, à l'échéance de la ZAD, les acquisitions systématiques sont entreprises ; elles peuvent s'échelonner sur une dizaine d'années dans le cadre d'une ou plusieurs DUP "travaux" ou foncières. Le problème le plus délicat à résoudre est naturellement celui du financement à long terme.

Dans le cadre de la Métropole, depuis le VI<sup>e</sup> Plan, l'E. P. M. L. apporte une solution originale au financement des acquisitions foncières orientées vers le long terme puisqu'il bénéficie d'une ressource fiscale. Celle-ci lui permet de financer directement les acquisitions ou de contracter des emprunts à 17 ans, étant entendu que le bénéfice de ces acquisitions à long terme n'apparaîtra pleinement - c'est la logique même du système - qu'à partir de 1985.

La réalisation des acquisitions dans le cadre des ZAC, c'est à dire à très court terme, continuera à se pratiquer largement au cours du VII<sup>e</sup> Plan, puisque les collectivités n'ont pas de portefeuille foncier. L'E. P. M. L. pourra leur apporter un concours essentiellement technique (cf. chapitre 25 ci-après).

Reste le problème des acquisitions à moyen terme, qui présentent un intérêt évident : si elles s'effectuent à un rythme satisfaisant au VII<sup>e</sup> Plan, on aura résolu en grande partie vers 1980 le problème irritant des coûts fonciers excessifs dus à l'absence de portefeuille foncier, et le volume des achats à très court terme aura tendance à se rétracter, comme cela se constate dans les pays du Nord de l'Europe qui ont une pratique très ancienne de la maîtrise foncière. L'E. P. M. L. est disposé à contribuer à la solution de ce problème (1), mais plusieurs raisons s'opposent à ce qu'il puisse le faire seul :

(1) Une partie des acquisitions faites dans les deux Pôles Industriels et dans le Centre Relais de Semécourt, au cours du VI<sup>e</sup> Plan, répondent déjà à cet objectif : à l'orée du VII<sup>e</sup> Plan, la collectivité y dispose d'importantes surfaces, immédiatement aménageables.

- Si une grande partie de ce portefeuille est constitué, comme cela est souhaitable, au contact ou à proximité immédiate des principales agglomérations, leur prix sera élevé, et la totalité de la ressource fiscale n'y suffirait pas.

- Il serait dommage de sacrifier le long terme au moyen terme, d'autant plus que celui-là se révélera extrêmement rentable (1) puisque les terrains, loin de l'aire déjà urbanisée, se négocient à des prix fort avantageux.

- La perspective de revente assez rapide des terrains utilisables à moyen terme permet d'envisager une enveloppe financière assez large, à base d'emprunts à moyen terme, sous la double condition de trouver un solide relais financier (ce que peut apporter l'E.P.M.L.) et d'avoir l'assurance d'un équipement prioritaire des terrains achetés (ce que peut faire la collectivité).

Ainsi se dessine l'intérêt d'une concertation entre l'E.P.M.L. et la collectivité.

Le 27 Juin 1975, le Conseil d'Administration de l'E.P.M.L. a décidé de s'engager dans cette voie, sous la réserve expresse que cette concertation se négocie au niveau des agglomérations. Il n'est en effet pas possible d'étudier raisonnablement l'évolution de l'urbanisation au niveau de la commune, car il est devenu artificiel dans toutes les agglomérations urbaines importantes ; elles se dotent d'ailleurs progressivement d'agences d'urbanisme (c'est déjà le cas des agglomérations de Nancy et Metz). Au reste, les grands zonages -base des POS - sont étudiés dans les SDAU ou Schémas de secteur, élaborés à l'échelle de l'agglomération. De toute manière, le nombre de communes de la Métropole (plus de 500) constitue à lui seul un obstacle suffisant pour condamner toute velléité de négociation au niveau élémentaire de la commune.

Il n'est pas sans intérêt de souligner que le Ministère de l'Équipement a recommandé aux collectivités d'élaborer, au cours du VIIe Plan, des Programmes d'Action Foncière (PAF) dans le cadre, non des communes, mais des agglomérations. Les aides de l'Etat en matière d'acquisitions foncières seront accordées en priorité aux opérations figurant dans les PAF.

La logique et un intérêt matériel bien compris exigent que le concours apporté par l'E.P.M.L. aux collectivités de la Métropole s'insère dans des PAF dont l'élaboration sera l'occasion de mettre en application la volonté de concertation manifestée le 27 Juin 1975, par le Conseil d'Administration, en vue de définir une stratégie commune et une collaboration active au niveau opérationnel, afin de mettre en oeuvre les objectifs des SDAU et les actions inscrites dans les POS. L'enjeu, on le voit, est d'une telle importance qu'il devrait rallier un consensus général, justifiant un concours financier de l'Etat qui serait obtenu

(1) A condition de ne pas l'obérer de lourdes charges d'emprunt : il convient donc de réserver au maximum la ressource fiscale à ce genre d'acquisitions.

d'autant plus aisément que l'apport technique et financier de l'E.P.M.L. facilitera l'élaboration des PAF et les rendra plus crédibles.

#### 242 - Modalités et limites de l'action concertée

Comme rappelé ci-dessus, la politique concertée ne sera négociée qu'au niveau des structures d'agglomérations ayant compétence en matière d'urbanisme. Une approche prometteuse est déjà amorcée avec le district de Nancy et auprès des instigateurs du district Fensch-Thionville. Elle sera rapidement élargie au district de Metz, puis, en cas d'évolution favorable, aux autres autorités d'agglomérations moins importantes (bassin sidérurgique, Pont-à-Mousson, Toul, Dombasle, Lunéville...)

Il est essentiel que les opérations retenues s'insèrent très fidèlement dans les révisions des SDAU et des POS. A ce sujet, des réexamens de ces documents - souvent beaucoup trop ambitieux - seront indispensables, notamment à la lumière des résultats du dernier recensement. Il sera nécessaire de "caler" les programmes d'acquisitions de terrains aménageables à terme de moins de 10 ans, sur des hypothèses démographiques plausibles et réalistes.

Pour cette raison, et également par souci d'efficacité - (il ne faudrait pas que la volonté de diversification de l'E.P.M.L. tombe dans l'excès de l'émiettement) - les opérations réalisées en concertation ne seront qu'en nombre très limité pour chaque agglomération (2 à 5 pour une grande agglomération, 1 ou 2 pour une agglomération moyenne). Cette considération apporte une justification supplémentaire à la volonté de mener les négociations au niveau de toute une agglomération.

Par voie de réciprocité, il s'agira d'opérations importantes, susceptibles d'avoir un effet marqué sur l'évolution de l'agglomération ; de ce fait, elles présentent un intérêt certain pour l'aménagement de l'ensemble de la Métropole, ce qui autorise l'intervention de l'E.P.M.L., en application de l'article 1 de son décret institutif.

Dans un premier temps, des mois de discussions seront nécessaires avec les autorités d'agglomérations intéressées, en liaison avec les administrations et notamment les DDE, dans le cadre de l'élaboration des PAF, pour mettre au point, expérimenter et roder le processus de concertation. Il faudra préciser les zones d'intervention, évaluer les coûts, arrêter les dispositifs de financement, définir les relations contractuelles des partenaires et leurs obligations mutuelles.

Il faut être bien conscient que cette politique n'a de chances d'être efficace que si elle est assortie d'engagements réciproques. Il est d'abord essentiel que les autorités d'agglomérations acceptent une responsabilité technique (que l'on pourrait aussi bien baptiser responsabilité planificatrice ou responsabilité "politique"). Il importe en effet que les terrains acquis en concertation soient équipés et aménagés à un terme relativement proche, et, qu'en corollaire, le développement des autres secteurs de l'agglomération ne soit pas encouragé.

La meilleure garantie de cette responsabilité "politique" doit se traduire en un engagement financier. Il n'est pas possible de préciser ici les modalités de participation de l'E.P.M.L. parce qu'elles résulteront de la concertation et seront négociées par le Bureau, au cas par cas. Chaque opération fera donc l'objet d'un "montage financier" particulier, sanctionné par une convention entre les deux partenaires, et auquel il serait souhaitable que l'Etat accepte de s'associer, en particulier en réservant en priorité à ces opérations l'octroi des subventions du chapitre 65 - 40 (Equipement) à des taux de l'ordre de 20 à 30 %.

#### 243 - Utilité pour les collectivités d'un organisme tel que l'E.P.M.L. dans les actions concertées

Pour que les actions concertées aient une chance d'aboutir, il faut naturellement que l'apport de l'E.P.M.L. ait un caractère attractif pour les collectivités.

Or l'E.P.M.L. est en mesure d'apporter une incontestable capacité technique à "piloter" des opérations de maîtrise foncière. Il en administre la preuve par le bilan présenté ci-avant de son premier programme pluriannuel.

Cette capacité technique recouvre à la fois :

- une compétence foncière : depuis sa création, aidé en cela par ses relations étroites avec son opérateur foncier (la S.E.B.L.) et avec toutes les institutions concourant à la réussite d'une politique foncière (voir paragraphe 132), l'E.P.M.L. a traité un volume d'affaires très important, en utilisant toutes les possibilités offertes par la législation foncière (1), avec la souplesse que lui confère son statut d'Etablissement Public à caractère industriel et commercial ; ce statut lui permet en effet d'allier les prérogatives de la puissance publique à l'efficacité du secteur privé, par exemple en matière de négociations. L'E.P.M.L. a acquis également une bonne expérience en matière de contentieux foncier et de gestion des terrains acquis, et il peut s'occuper de toutes les formalités pour leur aliénation. D'une manière générale, dans toutes les actions concertées, l'E.P.M.L. demandera à ce que sa capacité technique soit utilisée à plein, c'est-à-dire, qu'il subordonnera la mise à disposition de sa capacité financière à la maîtrise d'œuvre de l'acquisition, de la gestion et de l'aliénation des terrains.

(1) Acquisitions amiables - expropriations - préemptions - opportunités:



- une compétence de technique financière : le caractère industriel et commercial de l'E.P.M.L. lui assure une grande souplesse dans la gestion des fonds mobilisés, garantie d'un règlement rapide des sommes dûes pour l'acquisition ou la libération des terrains. Ce facteur joue un rôle important dans l'obtention de prix favorables. D'autre part l'E.P.M.L. possède désormais la connaissance et la pratique des nombreuses sources de financement possibles en matière d'acquisitions foncières (subventions diverses, prêts variés). Il est donc particulièrement compétent pour mettre au point des "montages financiers" et pour en assurer la réalisation rapide. Enfin, il est en mesure de faire fructifier les fonds mis à sa disposition.

Outre sa capacité technique, l'E.P.M.L. dispose d'un atout encore plus important : celui de sa capacité financière, provenant de ses ressources propres, et en particulier de sa ressource fiscale. Les conclusions du paragraphe 234 ont mis en évidence la disponibilité d'une masse financière de 20 à 50 millions, une fois assurée la couverture des actions propres de l'E.P.M.L. et des charges issues du fonctionnement et de l'amortissement.

Enfin, par ses interventions propres, l'E.P.M.L. apporte un espoir de solution à terme du problème apparemment insoluble d'une progression des coûts fonciers supérieure à celle de l'indice des prix.

Au cours du VIII<sup>e</sup> Plan, dans le cadre de son action propre, l'E.P.M.L. continuera à étoffer son portefeuille foncier, en le diversifiant, de telle sorte qu'une partie, en constante progression, des extensions urbaines pourra se faire sur des terrains acquis à bon compte. C'est à cette seule condition qu'il est possible d'envisager le financement d'acquisitions concertées par voie d'emprunts, dont les annuités seraient remboursées par la revente de terrains. Une telle pratique serait absurde, si elle devoit se reproduire identiquement au cours du VIII<sup>e</sup> Plan, car elle entraînerait le phénomène de boule de neige d'emprunts sur emprunts. On peut au contraire raisonnablement escompter que le recours aux emprunts se réduira progressivement, pour devenir, à échéance de deux ou trois Plans, pratiquement marginal, l'achat de nouveaux terrains se faisant par "revolving". Dans ces conditions, l'effet multiplicateur dû à l'apport de la capacité financière de l'E.P.M.L. aura été exploité à fond. C'est pourquoi, en sus de sa contribution directe, telle qu'elle sera chiffrée ci-dessous, il serait normal que l'E.P.M.L. rende la concertation plus attractive en priviliégiant ses interventions en Z.A.D. (paragraphe 232) et ses actions nouvelles (paragraphe 233) dans les agglomérations qui, pour leur part, acceptent une responsabilité "politique" et financière marquée, dans le cadre de la concertation.

Si, pour les raisons qui seront évoquées au paragraphe 251 ci-après, on réserve un montant de 5 à 10 millions de francs pour parfaire le volant de trésorerie (environ 4 millions de francs au terme du premier programme plurianuel), c'est donc un montant pouvant varier de 15 à 40 millions de francs qui pourrait être utilisé comme contribution de l'E.P.M.L. aux actions concertées.

## 244 - Actions concertées en vue du développement des agglomérations

La concertation avec les collectivités trouvera un champ d'action privilégié à propos du développement des agglomérations. C'est dans ce cadre que pourront se réaliser des actions complexes, telles que décrites au paragraphe 241, combinant :

- le court terme, pris en charge par la collectivité faisant appel, le cas échéant, à l'E.P.M.L. prestataire de services (cf. chapitre 25 ci-après). Dans certains cas, ce secteur du court terme disparaît totalement lorsqu'aucune action d'aménagement n'est encore entreprise dans la zone considérée.
- le moyen terme, champ de la concertation,
- le long terme, pris en compte par l'E.P.M.L. dans le cadre de ses actions propres (cf. chapitre 23 ci-avant) et où il est disposé à aller d'autant plus loin que la concertation sera plus accentuée.

Cette concertation devrait permettre, dans le cadre de l'élaboration des PAF (1), de concerter les efforts sur les actions fondamentales, en nombre limité, les plus susceptibles de faire évoluer les agglomérations en conformité des SDAU et des Schémas de secteur. Ces actions devraient se focaliser sur des sites où les prix ne sont pas encore excessifs, de manière à fournir des terrains disponibles dès le début du VIII<sup>e</sup> Plan, voire même plus rapidement.

Il ne faut pas hésiter à consentir un effort financier très important au cours du VII<sup>e</sup> Plan, car dès le suivant, les efforts déjà consentis ou futurs de l'E.P.M.L. pour les achats du long terme commenceront à porter leurs fruits : parmi les montages financiers évoqués au paragraphe 242, on devrait donc s'orienter résolument vers le recours aux avances à moyen terme du FNAFU, venant à échéance au bout de 3 années.

Durant cette période, les intérêts pourraient par exemple être pris en charge par l'E.P.M.L., les amortissements étant par la suite pris en compte par les collectivités, déduction faite du produit de la vente des premiers terrains. Si une opération très importante déborde sur le long terme, sans pouvoir être imputée entièrement à l'E.P.M.L., des emprunts à long terme pourraient être contractés auprès de la C.A.E.C.L., avec garantie totale ou partielle de remboursement accordée par l'autorité responsable de l'agglomération (la justification de tels emprunts se trouve dans la pratique du "revolving").

(1) qui devrait être l'occasion de réexaminer, dans son ensemble, le problème des échanges compensés avec l'Armée.

Il faut noter, à ce sujet, que le principe de la concertation au niveau d'une agglomération n'exclut nullement la prise en compte d'une opération d'intérêt partiellement local, dans la mesure où elle concourt au développement d'un pôle de la Métropole et reçoit de ce fait l'aval de l'organe délibérant de l'agglomération. A titre d'exemple, une telle opération peut être parfaitement envisagée sur le territoire de Nancy ou de Metz, la responsabilité financière demandée à l'agglomération étant partagée entre le district et la ville.

Le volume des crédits à investir dans les acquisitions du moyen terme au cours du Vile Plan est impossible à évaluer car il dépendra, d'abord des résultats d'une concertation qui en est aujourd'hui aux premières approches, ensuite des montages financiers dont l'enveloppe variera de manière considérable selon que :

- L'Etat acceptera ou non de s'associer aux efforts des agglomérations de la Métropole, par des subventions octroyées au titre du chapitre 65-40 du Ministère de l'Équipement

- la capacité financière apportée par l'E.P.M.L. sera sollicitée par les collectivités sous forme de participations en capital, sous forme de contribution au remboursement des intérêts ou du capital d'emprunts à moyen ou long terme.

Globalement, et en toute première approximation, il serait souhaitable de maîtriser d'ici 1980 une superficie de l'ordre de 200 hectares, au contact immédiat ou même au sein des secteurs déjà urbanisés. Sur la base d'une densité moyenne d'occupation déjà assez forte de l'ordre de 35 logements à l'hectare, un tel portefeuille permettrait d'accueillir 20 000 habitants. Cet objectif est à la fois modeste et ambitieux.

- . Modeste, car il ne tient pas compte des superficies nécessaires pour les équipements et services publics ou privés,

- . Ambitieux, puisque 20 000 habitants représentent les 2/3 de l'accroissement démographique de la Métropole (sur 5 ans) constaté au dernier recensement, alors qu'une bonne part des constructions nouvelles se réalisera par densification de zones déjà urbanisées, par le démarrage des centre relais ou par extension des petites communes et villes moyennes de l'aire métropolitaine sur des terrains facilement mobilisables à des prix non spéculatifs.

Admettant qu'une proportion allant de 2/3 aux 3/4 de la masse réservée par l'E.P.M.L. pour les actions concertées, c'est-à-dire 10 à 30 millions de francs, soit utilisée principalement à des remboursements d'intérêts d'emprunts plutôt qu'à des participations en capital, admettant que la contribution de l'Etat sera de l'ordre de 20 %, un objectif de l'ordre de 100 millions de francs ne semble pas démesuré. Il paraît proportionné à l'objectif en surface de 200 ha, car les prix unitaires seront en moyenne assez élevés dans des secteurs voués à une urbanisation rapide.

## 245 - Actions concertées en vue de l'amélioration du cadre de vie

En dehors de l'extension des zones d'habitat et de services, il ne semble pas utile de prévoir d'action concertée en matière de zones industrielles. Dans le cadre de ses actions propres, l'E.P.M.L. maîtrise ou est en passe de maîtriser les terrains de toutes les zones importantes ou moyennes de l'aire métropolitaine, pouvant accueillir sans difficultés toutes les industries à la recherche d'une localisation nouvelle ou un desserrement à court, moyen ou long terme. D'autres zones d'importance modeste se réaliseront, cela va de soi et c'est même souhaitable, mais elles seront envisagées généralement par la procédure de la ZAC, sans autre intervention de l'E.P.M.L. qu'une éventuelle prestation de services. Certaines entreprises non nuisantes pourront d'ailleurs s'implanter dans des secteurs d'extension urbaine, à proximité immédiate des agglomérations, acquis par l'E.P.M.L. dans le cadre de ses actions propres ou de la concertation.

Par contre, il serait indiqué que la politique de concertation soit élargie aux achats de terrains en vue d'améliorer le cadre de vie des habitants de la Métropole

Une contribution financière de l'E.P.M.L., à partir de sa ressource fiscale, paraît d'autant plus nécessaire que les espaces acquis à ce titre ne sont généralement pas revendus ; c'est le cas par exemple des espaces verts publics.

Dans cette hypothèse, on peut penser que la participation de l'E.P.M.L. se fera fréquemment en capital. Elle pourra s'appliquer dans divers domaines.

### 2451) Acquisitions d'espaces verts

Une politique régionale d'espaces verts est actuellement en voie d'élaboration. Il est donc prématuré de se prononcer sur les moyens qu'elle proposera de mettre en oeuvre, mais on peut admettre, sans crainte de démenti, qu'elle préconisera l'étude d'un "plan vert" pour chaque agglomération de la Métropole, notamment pour les plus importantes. Un tel plan vert comportera probablement :

- l'aménagement d'espaces verts urbains, dans la ville ou à son contact immédiat. La plupart de ces espaces jouent un rôle au niveau du quartier, pour une population bien définie. C'est donc seulement dans des cas particuliers et exceptionnels que l'E.P.M.L. contribuera financièrement à l'acquisition des terrains la charge devant incomber à la commune ou à l'agglomération intéressée, avec les concours classiques de l'Etat. Ces achats pourront néanmoins figurer dans les PAF,



afin précisément de bénéficier plus aisément de l'aide financière de l'Etat. Il n'est naturellement pas exclu que l'E.P.M.L. intervienne pour leur acquisition en tant que prestataire de services.

- L'ouverture au public d'espaces verts périurbains. Il s'agit généralement d'espaces boisés, fréquentés par les citoyens à l'occasion des promenades de fin de semaine. Leur clientèle déborde l'agglomération proprement dite, appelant ainsi la contribution financière de l'E.P.M.L., qui pourrait donc être appelé à participer à l'acquisition de certains bois privés de l'aire métropolitaine. La protection de ces bois est assez illusoire sans un entretien spécial et il est anormal de contraindre leurs propriétaires à les sauvegarder au profit de la collectivité ; la logique et l'équité conduisent donc à préconiser leur acquisition.

Une procédure originale pourrait être expérimentée tendant à maintenir ces bois en propriété indivise entre les partenaires associés pour l'acquisition, qui seront à priori : l'Etat (Ministère de l'Agriculture ou de l'Équipement), l'E.P.M.L., l'agglomération concernée et éventuellement la Région. Une participation du FIANE pourrait peut être aussi être envisagée pour les acquisitions réalisées dans le cadre de "plans verts" d'agglomérations. L'E.P.M.L. ne participerait qu'à l'acquisition de ces bois, à l'exclusion des charges d'aménagement (ouverture au public - équipements de loisirs) et d'entretien, qui incomberaient à l'agglomération.

#### 2452) Réhabilitation des zones industrielles abandonnées du bassin sidérurgique

Par suite de la translation des activités sidérurgiques vers le sillon mosellan, un certain nombre d'usines ont été abandonnées dans les vallées hautes et moyennes de l'Orne et de la Fensch. Il en est de même pour certains carreaux de mine.

Leur aspect est actuellement, pour le moins, peu engageant et la sidérurgie a entrepris l'étude du coût de la remise en état de ces plate-formes et de leur réutilisation possible.

Dans certains cas, la plate-forme pourra être réaffectée à l'implantation d'une autre activité, de sorte que le coût de remise en état sera compensé par la revente des terrains.

Dans d'autres cas, le coût de la remise en état sera élevé et, pour des motifs de cadre de vie (les anciennes usines étaient, malheureusement, pour des raisons historiques, implantées au coeur des agglomérations), il sera préférable de ne pas réutiliser le terrains pour l'industrie. Leur destination nouvelle pourra être l'habitat, éventuellement diffus, ou même des espaces verts.

En raison de l'intérêt tout particulier de la réhabilitation (1) de ce secteur de la Métropole qui doit faire face aux aléas de la restructuration de ses activités, une contribution de l'E. P. M. L. semble particulièrement justifiée, même s'il s'agit d'espaces verts urbains. Elle pourrait s'étendre à l'acquisition (pour laquelle la collectivité s'efforcera d'obtenir des prix éventuellement symboliques) et à la mise en état des sols, parfois coûteuse.

Cette action particulière sera concertée avec les communes intéressées et avec la sidérurgie. Une participation du FIAT et du FIANE serait hautement désirable.

#### 2453) Réhabilitation des zones de gravières

Une exploitation anarchique des gravières de la vallée de la Moselle, dans toute l'étendue de la Métropole, a gravement détérioré les sites, dont certains pourraient être réhabilités et affectés à des usages de loisirs.

Les exploitations nouvelles peuvent être conduites de manière à éviter ces inconvénients.

L'E. P. M. L. pourrait contribuer à la mise en œuvre d'une politique globale d'exploitation des ressources du sous-sol respectant le cadre de vie, en acquérant la maîtrise des sols soit à préserver, soit à exploiter (il est plus aisé pour une collectivité d'imposer une exploitation tenant compte des impératifs évoqués ci-dessus, lorsqu'elle détient la propriété du sol).

Les partenaires seraient : la ou les communes intéressées, l'Etat (FIANE, taxe parafiscale sur les granulats), et l'E. P. M. L.

#### 2454) Réalimentation de la nappe phréatique de la Moselle

L'E. P. M. L. pourrait s'associer à une politique d'acquisition par les collectivités intéressées des terrains nécessaires pour la réalimentation de la nappe phréatique, afin de faire face aux besoins sans cesse croissants des populations en eau potable. L'Agence Financière de Bassin pourrait être partie prenante d'une telle politique.

#### 2455) Zones de dépôt des déchets industriels

Les études actuellement en cours pour trouver les solutions propres à assurer une élimination correcte des multiples déchets, en provenance des industries de la Métropole, conduiront probablement à préconiser l'aménagement de zones de dépôt.

(1) expressement prévue par le Schéma d'Aménagement de la Métropole.

L'E.P.M.L. pourrait contribuer à l'acquisition des terrains d'assiette qui intéressent notamment les Chambres de Commerce et d'Industrie.

Toutes ces actions en faveur du cadre de vie en sont au stade des études préliminaires. Elles auront tendance à se mettre en place progressivement au cours du VIIe Plan, où les premières interventions de l'E.P.M.L. auront plutôt un caractère expérimental. Une part sans cesse croissante de la ressource fiscale devra y être consacrée, au fil des années. Dans le cadre du présent programme pluriannuel, il serait possible de leur affecter un montant de crédits de 5 à 10 millions, sur l'enveloppe de 15 à 40 millions de francs consacrée aux actions concertées (cf. paragraphe 243), dont 10 à 30 millions de francs seraient réservés au développement des agglomérations.

Au fil de l'exposé, il a été précisé qu'en dehors de la participation financière des agglomérations ou communes intéressées, des subventions d'origine très variée peuvent être obtenues au cas par cas : Equipement, Agriculture, FIAT, FIANE, Région, Taxe parafiscale sur les agrégats, Sidérurgie, Agence Financière du Bassin, CCI, etc...)

#### 25 - L'E.P.M.L. PRESTATAIRE DE SERVICES

Conformément aux dispositions de l'article 4 de son décret institutionnel, l'E.P.M.L. peut procéder à des acquisitions au nom et pour le compte de l'Etat, des collectivités ou des établissements publics (EPR, Syndicats mixtes ou de communes, CCI, HBL, EDF...)

Il convient de noter que cette activité peut s'exercer non seulement dans l'aire métropolitaine, au même titre que les précédentes, mais sur l'ensemble des territoires des départements de Meurthe et Moselle et de la Moselle. Elle pourra donc s'appliquer dans le Bassin Houiller, à Longwy, dans des centres ruraux etc...

Il semble indispensable que l'E.P.M.L., fidèle à son caractère industriel et commercial, dans le cadre de la diversification, consacre une part croissante de son potentiel à des activités de ce type.

251 - Conditions nécessaires pour développer l'intervention  
de l'E.P.M.L. en qualité de prestataire de services

En qualité de prestataire de services, l'E.P.M.L. procède à l'acquisition de terrains en utilisant les fonds mis à sa disposition par ses "clients". Il bénéficie pour ce faire, s'il y a lieu, du droit d'expropriation et du droit de préemption.

Il va de soi que les "clients" n'auront recours aux services de l'E.P.M.L. que s'ils y trouvent leur avantage. On peut raisonnablement penser que ce sera le cas, en raison de la capacité technique incontestable de l'E.P.M.L. (cf. paragraphe 243) à la fois une compétence foncière et une compétence technique financière.

Une autre condition devra également être remplie pour utiliser les potentialités de l'E.P.M.L. : il devra se faire connaître. Il sera donc nécessaire d'entreprendre une campagne d'information destinée à mieux faire connaître l'E.P.M.L. et les services qu'il peut rendre. Les élus en seront la cible privilégiée mais il faudra également que le public en général connaisse mieux l'outil que s'est forgé la Métropole Lorraine.

A l'inverse, l'E.P.M.L. se réservera la possibilité de décider au cas par cas le principe de son intervention en fonction des possibilités de son personnel. En tout état de cause, il veillera toujours à ce que l'action sollicitée s'insère fidèlement dans les prévisions des documents d'urbanisme.

Pour rendre plus dynamique son activité en qualité de prestataire de services, il est probable que l'E.P.M.L. devra fréquemment puiser dans sa trésorerie pour honorer au plus vite les promesses de vente, parce que les fonds d'emprunts qu'il aura contractés au nom de son client ne seront pas encore disponibles. Il sera d'ailleurs souvent plus économique pour la collectivité de rémunérer le "découvert" de l'E.P.M.L. que de payer l'amortissement de fonds d'emprunts prématurément encaissés (il s'agit là d'un service supplémentaire rendu par l'E.P.M.L.) Comme indiqué déjà au paragraphe 243, il sera prudent au cours du VIIe Plan d'augmenter progressivement la trésorerie de 5 à 10 millions de francs pour disposer d'un volant suffisant, aussi bien pour conforter les actions propres que pour mieux accomplir les tâches de prestataire de services.



D'ores et déjà, il est possible de donner des exemples concrets d'interventions de l'E.P.M.L. en qualité de prestataire de services :

#### 252 - Autoroute Lorraine - Bourgogne

Le Conseil Régional de Lorraine a estimé que la liaison autoroutière Lorraine-Bourgogne constituait une priorité régionale incontestable car elle pourrait provoquer le développement du trafic interrégional, voire même international, avec des répercussions heureuses au plan économique, social et touristique. Afin de faire très rapidement avancer ce projet, le Conseil Régional a proposé d'apporter à l'Etat une première participation financière sous forme d'un fonds de concours de 6 000 000 F réservé aux acquisitions foncières. Ces crédits ont été transférés à l'E.P.M.L. sur la base d'une convention conclue les 13 février et 13 mars 1975 avec l'E.P.R. Au cours du VIIe Plan, l'E.P.M.L. va donc entamer, en tant que prestataire de services, les campagnes d'acquisitions des terrains d'assiette de cette autoroute.

#### 253 - L'E.P.M.L., prestataire de services pour le compte de

##### l'Etat

Dès 1971, l'Etat s'est associé financièrement aux décisions des départements de Meurthe et Moselle et de la Moselle tendant à forger une politique foncière nécessaire à la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine ; ce concours matérialisait manifestement une volonté très nette de soutenir et de renforcer l'effort des collectivités. Des crédits ont par conséquent été attribués à la région Lorraine, pour les années 1971 à 1975, sur le chapitre 55-40 du Ministère de l'Équipement pour un montant de 15 millions de francs ; ils ont été répartis entre les deux Directions Départementales de l'Équipement de Meurthe et Moselle et de la Moselle pour réaliser les acquisitions dans les centres relais et les pôles industriels (cf. paragraphe 1212). En fait, ces crédits ont été principalement utilisés pour des opérations sur les centres relais, et pour les crédits à venir, il est proposé de les concentrer exclusivement sur ces mêmes secteurs ; ainsi que cela a été décrit dans les paragraphes 2312 et 2313 consacrés aux actions propres de l'E.P.M.L., l'Etat pourrait, au titre des années 1976 - 1980 participer à ces actions pour un montant de 24 millions de francs (1). Ces centres sont en effet des entités d'aménagement comparables à des villes nouvelles et il paraît logique que l'effort consenti en matière foncière par l'Etat dans la Métropole Lorraine soit calqué sur l'intervention réalisée ces dernières années en faveur des villes nouvelles de la région parisienne ou des autres métropoles d'équilibre. Il est donc essentiel que l'effort entrepris pour maîtriser les terrains d'assiette des centres relais soit poursuivi et que des crédits du chapitre 55-40 continuent d'être attribués à la Métropole dans les années à venir.

(1) Ce montant de 24 millions de francs n'a rien d'excessif. En effet, si on les cumule avec les actions propres de l'E.P.M.L. (74 à 104 millions) on aboutit à un taux moyen d'aide de l'Etat de 21 %, alors que durant le VIe Plan, avec 15 millions, l'Etat a contribué pour 28 % aux 53 millions d'acquisitions foncières effectuées dans l'aire métropolitaine par les Départements, l'E.P.M.L. et lui-même.

Or, la création de l'E.P.M.L. représente un facteur nouveau qui permet notamment d'envisager une action unique de maîtrise foncière au service de la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine, objectif commun à l'Etat et aux collectivités ; il apparaît fondamental non seulement de centraliser et de coordonner les actions en fonction d'une masse globale de crédits, mais aussi de préserver l'unicité d'opérateur foncier sur ces secteurs.

Pour toutes ces raisons, le Conseil d'Administration de l'E.P.M.L., dès 1973, avait demandé que les crédits de l'Etat soient désormais attribués à l'Etablissement qui serait chargé, par voie de convention, d'acquérir des terrains au nom et pour le compte de l'Etat. Il aurait également mission de les gérer et d'en proposer l'affectation finale. Cette manière de procéder a d'ailleurs reçu l'accord de principe des trois ministères de tutelle.

Malheureusement, malgré de nombreuses démarches, il n'a pas encore été possible de conclure de manière définitive cette convention devant préciser les droits et obligations de chaque partie.

Il serait extrêmement regrettable que, pour des motifs de pur juridisme, l'Etat ne s'associe plus à une politique foncière qu'il a lui-même enclenchée et qui s'efforce de répondre aux objectifs définis aux niveaux les plus élevés. L'E.P.M.L. souhaiterait donc que l'administration tranche rapidement et nettement ce problème important pour la poursuite de la politique foncière déjà engagée en Métropole Lorraine.

#### 254 - Autre action envisagée : l'aide au logement social

Les actions concertées à mener au cours du VIIe Plan conduiront tout naturellement l'Etablissement à s'intéresser aux problèmes des centres villes et notamment, à ceux posés par le logement social. Une analyse faite par la DDE de Meurthe et Moselle sur l'évolution récente de la construction sociale dans ce département montre qu'elle se cantonne désormais en majeure partie dans la périphérie des principales agglomérations. Ce phénomène est particulièrement marquant dans l'agglomération nancéienne, où la plupart des logements HLM se sont construits en dehors de la ville de NANCY. Cependant les études de marché du logement, même révisées en baisse compte tenu des résultats du dernier recensement, montrent qu'il convient de poursuivre activement la construction d'HLM au cours du VIIe Plan notamment dans les centres-villes où il faut à la fois maintenir une animation et éviter la ségrégation sociale.

Or, cet impératif se heurte à la difficulté de trouver des terrains bien placés, ailleurs qu'à la périphérie de l'agglomération, susceptibles de recevoir ce type de constructions. Les organismes HLM sont mal armés pour résoudre ce problème, il conviendrait donc d'entamer une politique systématique de recherche et d'achat de terrains situés, autant que possible, près du centre des agglomérations afin de compenser la concentration excessive des constructions du type HLM à la périphérie.

Aussi, le Préfet du Département de Meurthe et Moselle a proposé au Conseil Général de créer un fonds d'intervention départemental en faveur du logement social, dont la dotation permettrait de constituer un portefeuille foncier au profit des organismes HLM, et éventuellement d'alléger la charge foncière afin de demeurer à l'intérieur des "prix plafonds", même au centre des principales agglomérations. Le rapport du Préfet émet le souhait que l'E.P.M.L. puisse apporter un concours, au moins technique, permettant aux organismes HLM de disposer de terrains dans les centres non seulement de Nancy mais également des autres villes du Département. Cette activité ne relève que de la capacité technique l'E.P.M.L. même s'il peut être amené à faire usage, pour des opérations à très court terme, de son fonds de trésorerie, lui permettant de jouer un rôle de relais ou de dépannage.

## 26 - GESTION DU PATRIMOINE

Dès sa première année de fonctionnement, l'E.P.M.L. s'est attaché à mettre en place une politique active de gestion de son patrimoine (cf. paragraphe 124 ci-dessus), avec l'assistance technique de la SEBL.

C'est à la location des terres agricoles que l'E.P.M.L. s'est consacré en priorité dans le triple souci :

- de tirer un revenu, si modeste soit-il, des terrains acquis,
- d'éviter l'apparition de friches inesthétiques,
- de ne pas distraire inutilement des surfaces importantes du circuit économique et, en corollaire, de favoriser le maintien de l'exploitation agricole partout où cela est possible. Cet aspect est essentiel : en effet, une partie des terrains acquis ne sera aménagée qu'à moyen et long terme ; il est donc possible de les attribuer à des agriculteurs proches de la retraite et sans successeurs.

Les affectations de terrains se font en concertation étroite avec les organisations agricoles locales, après définition des principes généraux avec les organisations départementales. En particulier, la procédure de l'adjudication des locations a été écartée; suivant les dispositions de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme, les locations se font en partie par voie de conventions précaires et révocables d'un an, renouvelables pendant 5 ans par tacite reconduction. Conformément à la loi, elles doivent être dénoncées au moins 1 an à l'avance. C'est ainsi que les locataires de terrains à aménager en 1977 doivent être avisés dès maintenant que leur convention ne sera pas renouvelée à l'expiration de l'année culturale qui vient de débiter.

A Semécourt et à Touf, les terrains achetés par l'E.P.M.L. et par l'Etat étant souvent cultivés par les mêmes agriculteurs, l'E.P.M.L. s'est chargé de la location des terrains acquis par l'Etat. Le projet de convention avec l'Etat, pour l'achat de terrains en son nom, envisage de régulariser et de conforter cette manière de faire.

La gestion des immeubles bâtis dont l'E.P.M.L. est devenu propriétaire a posé des problèmes plus délicats. En effet, l'E.P.M.L. s'est trouvé dans l'obligation d'acquérir plusieurs corps de ferme, comportant des immeubles d'habitation et des bâtiments agricoles ; il possède aussi une usine abandonnée à Nancy. Non sans quelques difficultés, les bâtiments utilisables ont pu être loués ; leur entretien et leur surveillance se trouvent ainsi assurés, mais il n'en est pas de même pour les bâtiments à l'abandon, qui sont à la merci d'actes de vandalisme ou peuvent être à l'origine d'incidents ou accidents, susceptibles de mettre en cause la responsabilité de l'E.P.M.L. Dans des cas extrêmes, il semble préférable de raser les immeubles, c'est ce qui est précisément envisagé pour l'ancienne fabrique ELBEL à Nancy, si elle doit être conservée encore quelques temps dans le patrimoine de l'Etablissement.

Dans le cadre d'une gestion "en bon père de famille", l'Etablissement a été conduit à contracter des assurances destinées à couvrir l'ensemble des risques susceptibles de survenir, pour les immeubles bâtis ou non bâtis (responsabilité civile, incendie...)

Les revenus tirés du patrimoine sont modestes (les terres agricoles sont louées au taux moyen des fermages de la région agricole considérée, variable au cours de la campagne culturale précédente) et en grande partie absorbés par les frais généraux et de personnel rendus nécessaires par la gestion. En effet, l'objectif de la gestion, cela a été mis en évidence plus haut, n'est pas tellement financier, mais plutôt d'intérêt général et de conservation du patrimoine.

Les mesures prises ayant permis de parer au plus pressé, il importe désormais d'affiner la politique de gestion :

- par la mise au point de mesures complémentaires ; ainsi, des procédures de location des droits de chasse sont étudiées en liaison avec les Fédérations concernées ; d'autre part, il sera nécessaire de trouver le moyen d'effectuer les récoltes sur certains terrains qui n'ont pas été reloués, car englobés dans une ZAC (cas des vergers, par exemple).

- par la définition et la tenue d'un fichier foncier. Le problème à résoudre est fondamental : l'E.P.M.L. possède un portefeuille foncier sans cesse croissant, il importe donc d'en connaître à tout instant les caractéristiques exactes :



- . localisation des terrains,
- . superficie et nature,
- . origine de propriété,
- . coût d'acquisition et de libération,
- . exploitant,
- . servitudes,
- . etc...

L'utilité de ce fichier sera immédiate :

- suivi des opérations d'achat (procédures amiables, expropriations),
- gestion des ZAD (préemptions, délaissements),
- location des immeubles bâtis ou non,
- préparation des actes de cession.

Il s'agit d'un fichier "vivant" assimilable à un livre foncier, mais allant au delà, car il ne se limitera pas à la connaissance des origines de propriété et aux superficies, mais s'étendra aux valeurs et aux locations.

A plus long terme, un tel fichier, conçu pour une exploitation mécanographique, devrait contribuer à l'analyse du marché foncier. L'E.P.M.L. pourrait ainsi jouer le rôle d'un véritable observatoire foncier. Pour atteindre pleinement cet objectif, il faudrait pouvoir cumuler, si cela est possible, les renseignements dont dispose l'E.P.M.L. avec ceux issus d'autres fichiers :

- Administration des Domaines,
- SAFER,
- d'une façon générale, exploitation des renseignements disponibles sur tous les immeubles changeant de propriétaire.

A ce sujet, le projet de loi GALLEY propose de créer dans les villes des Zones d'Intervention Foncière (ZIF) dans lesquelles toutes les intentions d'aliéner donneront lieu à déclaration. Il serait particulièrement intéressant, tant pour les collectivités que pour l'E.P.M.L., que celui-ci soit chargé de la gestion des ZIF de la Métropole ; cette gestion sera facilitée et rendue plus efficace grâce au fichier.

Pour la mise au point de ce fichier, et dans le cadre des études dont le principe avait été adopté lors de l'adoption du premier programme pluriannuel, l'E.P.M.L. a pris l'attache d'un bureau de Géomètres : le Cabinet DEGAUD à Grenoble, qui a conçu le fichier de l'Etablissement Public de la Basse-Seine et possède donc une bonne expérience de ce problème. Dès adoption du présent programme, les pourparlers avec ce cabinet seront menés à terme, afin de disposer d'un fichier dans les délais les plus brefs.

## 27 - CESSION DE TERRAINS

Comme indiqué au paragraphe 125 et rappelé au paragraphe 234, il n'y a pratiquement pas eu de revente de terrains au cours du VI<sup>e</sup> Plan.

Le présent programme propose un objectif relativement élevé de revente de terrains avec une recette de 30 millions de francs. Un tel objectif s'appuie sur une diversification des achats quant au terme d'utilisation probable des terrains.

Il s'agit donc de mettre rapidement en oeuvre une politique dynamique de reventes aussi bien pour les terrains déjà acquis que pour ceux qui le seront au cours du VII<sup>e</sup> Plan. Cette action permettrait ainsi de développer au maximum "le revolving", l'E.P.M.L. pouvant alors ajuster son rythme d'achats à celui des reventes et viser l'hypothèse haute du programme pluriannuel.

La mise au point d'une telle politique pose des problèmes de trois ordres : procédures de cession, prix de vente et conditions d'aliénation. Il importe de les résoudre au plus vite.

### 271 - Procédures de cession

La procédure la plus classique de cession est naturellement celle de la vente. Les acquéreurs seront fréquemment l'Etat, des collectivités ou des Etablissements publics, qui souhaiteront disposer de terrains en vue de leur aménagement ou de leur équipement (zones d'habitat, zones industrielles, zones de services, assiette d'infrastructures). Dans ce cas, la vente se fera normalement par acte administratif. Elle intéressera des ensembles de terrains relativement importants. De telles opérations ont été amorcées, par exemple pour l'implantation de la Foire Internationale de Metz dans la ZAC de la Grange aux Bois. Dans d'autres cas, il s'agira d'opérations très ponctuelles, du type de la vente d'un terrain de 3 ha environ à l'Etat (Service des Mines) afin de réaliser une piste d'essais de poids lourds à Ennery.

Il arrivera également que l'E.P.M.L. traite avec un organisme parapublic (Société d'Economie Mixte), avec un promoteur privé ou même des particuliers, soit dans le cadre de ZAC, soit de manière ponctuelle. L'acte notarié pourra être utilisé.

Ces diverses hypothèses de vente devraient apporter un important volume de recettes à l'E.P.M.L., qu'il faudra s'efforcer de porter rapidement à un flux soutenu. Elles soulèvent un certain nombre de problèmes qui seront évoqués dans les paragraphes 272 et 273 ci-après.

Un autre mode de cession, celui du bail à construction, est à envisager :

C'est un contrat qui unit, par association d'intérêts, le propriétaire d'un terrain (l'E.P.M.L.) et un constructeur ; il a pour objet principal d'associer le propriétaire aux opérations d'urbanisation. Cette procédure a d'ailleurs déjà été envisagée pour la réalisation future du Centre de vie du Pôle Industriel de Toul dont le "montage" juridique prévu, est le suivant : mise à disposition du terrain nécessaire par l'E.P.M.L. au profit du Syndicat Mixte d'Industrialisation de Meurthe et Moselle, construction des bâtiments par le Syndicat, mise à disposition des locaux aux intéressés et remise après quelques décennies de l'ensemble bâti à la ville de Toul.

L'intérêt essentiel du bail à construction est de dissocier le droit d'usage du sol de sa propriété. Très utilisé dans certains pays (ceux-là même qui ont une longue pratique de la maîtrise foncière urbaine et péri-urbaine : Pays-Bas, Suède), il n'a jusqu'ici reçu que de rarissimes applications en France (les plus récentes : Hotel SOFITEL à Strasbourg, Palais des Congrès de la Porte Maillot et opération quai de JAVEL à Paris) en raison de l'attachement bien connu des Français au patrimoine foncier. Son extension est vivement souhaitée et le Conseil d'Administration a déjà marqué son intérêt pour cette formule. Par conséquent, le recours à la procédure de bail à construction sera approfondi au cours du VII<sup>e</sup> Plan, en liaison avec la DAFU, qui souhaite mener avec l'E.P.M.L. une opération pilote en ce domaine (1). Une application particulièrement intéressante pourrait être faite, si la réglementation HLM s'y prête, pour les acquisitions réalisées au profit du logement social (cf paragraphe 254).

Sans préjuger des résultats de cette politique qui sera entamée au cours des prochaines années, se pose dès maintenant le problème suivant : si l'E.P.M.L. recourt largement au bail à construction, les recettes au titre des cessions seront moins importantes et il ne disposera pas des fonds nécessaires au "revolving", en vue de la poursuite des actions foncières. L'Etablissement devra alors, soit recourir à d'autres ressources, soit augmenter celles déjà existantes notamment la recette fiscale, sinon la réalisation de l'ensemble de son programme se trouverait compromise.

(1) il convient de noter que, voulant donner l'exemple, l'E.P.M.L. a édifié les locaux de son siège sur un terrain donné à bail de 65 ans par la Ville de Pont A Mousson.

Un dernier mode de cession des terrains achetés par l'E. P. M. L. est enfin à envisager, c'est celui de l'échange avec une autre collectivité. Un exemple peut en être donné : dans le périmètre de la DUP de Villey-Saint-Etienne, l'E. P. M. L. est propriétaire de tous les terrains, exception faite d'une cinquantaine d'hectares acquis antérieurement par l'Etat à partir des crédits du chapitre 55-40, affectés à la maîtrise foncière dans le Pôle Industriel de Toul. Il serait souhaitable que l'Etat remette ces terrains à l'E. P. M. L. qui disposerait ainsi d'un ensemble d'un seul tenant (facilitant un aménagement cohérent de ce secteur). En échange, et franc pour franc selon estimation des Domaines, l'E. P. M. L. remettrait à l'Etat des terrains aménageables à plus long terme (respectant ainsi la vocation des crédits du chapitre 55-40) ou destinés à recevoir des équipements incombant à l'Etat (par exemple : les terrains acquis en vue de l'extension de la Faculté de Pharmacie à Nancy)

#### 272 - Calcul des prix de vente

La fixation du prix de cession des terrains pose de délicats problèmes de principe.

Apparemment, le prix de revient d'un terrain est aisé à calculer.

Il comporte :

- la valeur vénale,
- les indemnités de réemploi,
- les indemnités de libération,
- les frais divers (notaires, publicité foncière, etc...)

S'y ajoute le coût d'intervention de l'E. P. M. L. qui doit être fixé à hauteur de 3,5 %, taux admis par les autorités de tutelle et qui inclut les honoraires de SEBL, opérateur foncier.

Une première difficulté apparaît : l'E. P. M. L. achète généralement un lot de terrains parfois éparpillés à un même propriétaire et il est difficile d'identifier la part de certaines indemnités ou des frais divers, qui revient à chaque parcelle. D'autre part, sont acquis des immeubles bâtis, qui sont voués à démolition ou dont la revente ne sera sans doute possible qu'à perte.

Cette difficulté peut se résoudre, semble-t-il, par le calcul d'un prix moyen de revient pour toute une zone homogène.



Il convient, ce prix étant déterminé, de définir ensuite le prix de cession, qui peut être envisagé selon deux principes radicalement opposés :

- le prix du marché, par comparaison avec les prix constatés à l'occasion de la vente de parcelles de situation et destination comparables. Si une telle méthode peut se concevoir dans le cas d'une opération ponctuelle ou d'opportunité, notamment au profit d'un promoteur privé ou d'un particulier, elle paraît devoir rester l'exception. En effet, l'objectif de l'E.P.M.L. est de juguler la spéculation foncière, il doit donc peser sur le marché en offrant des terrains à des prix avantageux. Ceux qui ont accepté de vendre des terrains à l'E.P.M.L., à des prix normaux, ne comprendraient d'ailleurs pas que des acquisitions, faites dans un cadre d'utilité publique, procurent d'importantes plus-values à l'E.P.M.L.

- le prix de revient actualisé pour tenir compte du temps écoulé entre les dates d'acquisition et de cession. L'E.P.M.L. étant du point de vue fiscal assimilé à un Etablissement Public à caractère administratif, cette méthode paraît devoir être la règle, si le Conseil d'Administration en décide ainsi et si l'autorité de tutelle l'approuve. Son application pourrait être directement inspirée des dispositions de l'article R 211-11 du Code de l'Urbanisme, applicables à la revente des terrains préemptés par l'Etat à la collectivité bénéficiaire du droit de préemption dans une ZAD définitive : le prix est égal au prix de revient de l'achat, affecté d'un taux annuel d'actualisation égal à celui des avances du F.N.A.F.U. (actuellement 3,5 %). C'est de cette manière qu'a été calculé le prix de rachat par l'E.P.M.L. des préemptions qui avaient été faites par l'Etat en Meurthe et Moselle (voir paragraphe 123 ci-dessus)

Une dernière difficulté apparaît : les propositions qui précèdent sont valables dans la mesure où les achats sont effectués uniquement à partir de ressources en capital (recette fiscale). Or, l'E.P.M.L. a la charge du remboursement d'emprunts à long terme contractés auprès de la C.A.E.C.L. pour un total de 18 millions de francs, et le présent programme envisage de recourir à de nouveaux emprunts de ce type à hauteur de 10 millions de francs (actuellement 17 ans - 8 %). L'affectation de ces emprunts n'étant pas nettement précisée (bien au contraire, il a été admis que le produit de revente des premiers terrains achetés avec ces fonds serait affecté au "revolving"), il serait logique de répercuter globalement les charges d'intérêt de ces emprunts sur l'ensemble des acquisitions pour compte propre de l'E.P.M.L. Resterait alors à déterminer la période prise en compte et les modalités concrètes du calcul, qui devrait être à la fois simple et "transparent".

Si ces principes sont admis par le Conseil d'Administration, il appartiendra au Bureau, en accord avec le Contrôleur d'Etat, d'arrêter les modalités d'application, tenant compte des diversités de situation (campagnes d'acquisitions étalées sur plusieurs années, existence de "délaiés", possibilités de modulation en fonction de la localisation ou de la destination finale des terrains...)

### 273 - Conditions d'aliénation

Pour mener une bonne politique foncière, préalable nécessaire à un aménagement du territoire volontariste et bien compris de tous, l'E. P. M. L. doit être totalement responsable de l'aliénation et de l'affectation des terrains aussi bien acquis en son nom que ceux acquis pour le compte de l'Etat dont il assure la gestion.

Et de même que l'Etablissement désire avoir une politique cohérente d'acquisitions foncières au niveau de la Métropole Lorraine, en centralisant ses ressources propres et les crédits d'Etat, il souhaite également poursuivre cette unité d'action dans l'affectation finale des terrains. Par conséquent lorsque l'E. P. M. L. cédera des terrains qu'il a acquis (ou proposera la cession des terrains acquis par l'Etat) il lui incombera de veiller à ce que leur aménagement se fasse dans le respect des documents d'urbanisme. Des clauses devront donc figurer dans ce sens dans les actes de cession, au titre des charges et conditions imposées à l'acquéreur.

De telles dispositions sont d'ailleurs conformes à la loi, puisque l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme (auparavant, article 12 de la Loi d'Orientation foncière) dispose que : "avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, en dehors des cessions que les collectivités publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée."

Fréquemment, les terrains cédés par l'E. P. M. L. seront remis au titulaire ou au concessionnaire d'une ZAC. De telles cessions ne devraient soulever aucune difficulté quant à l'affectation des sols, puisque les terrains considérés seront utilisés à la mise en oeuvre d'un Plan d'Aménagement de Zones (PAZ) car ce PAZ a les mêmes effets qu'un POS rendu public ou approuvé, lorsqu'il est, soit mis à l'enquête publique, soit approuvé.

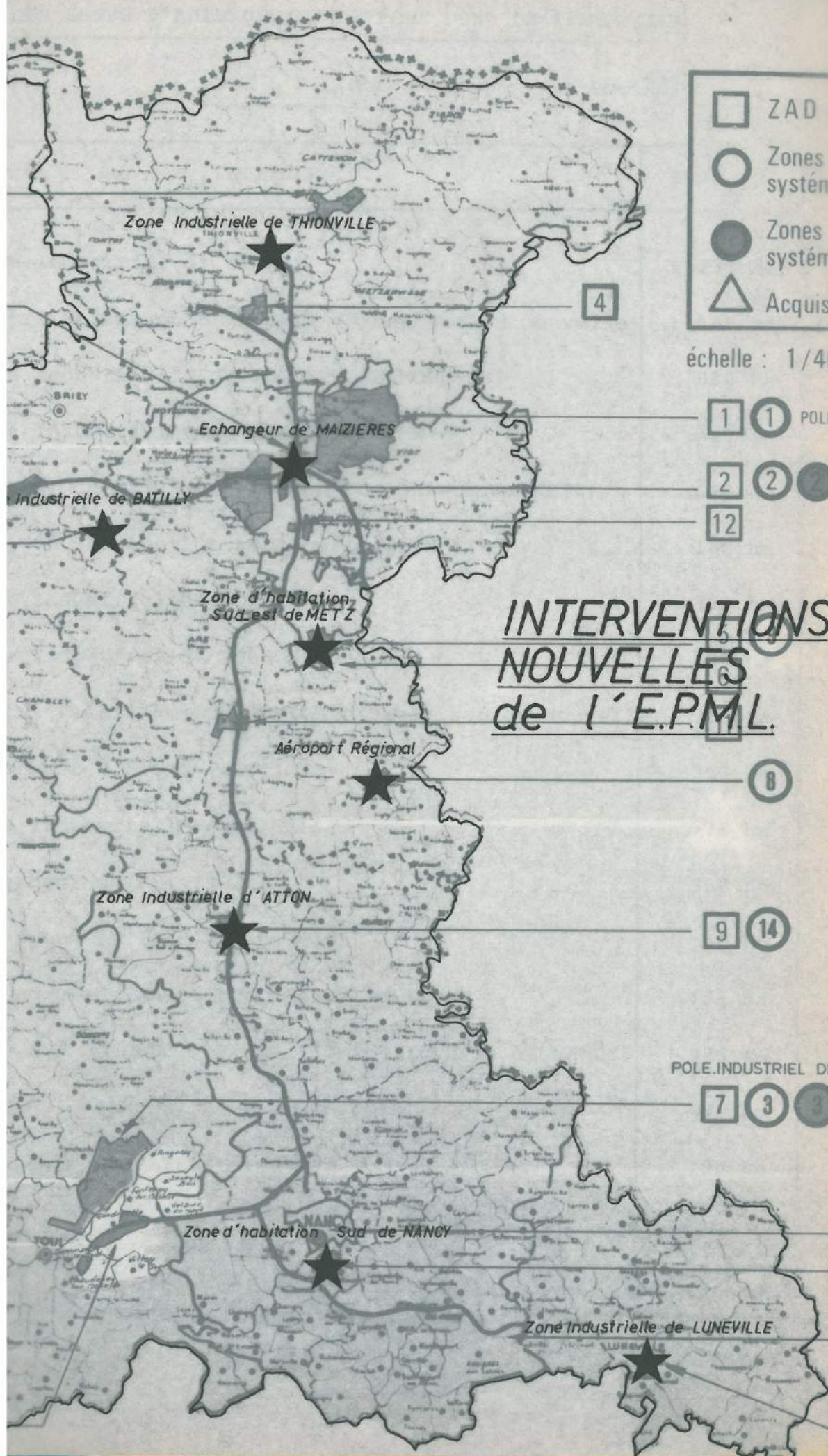
Cependant certaines difficultés ne manqueront pas de survenir, si l'on en juge à l'expérience de l'application des procédures de ZAC. On constate en effet, du moins pour un bon nombre de ZAC publiques, que le périmètre de création de ZAC est souvent plus large que celui du PAZ. Même lorsque ces deux périmètres coïncident, certains terrains peuvent ne pas être utilisés comme prévu initialement au PAZ : ainsi apparaissent des "zones d'ombre", quant au droit des sols. C'est, par exemple, le cas précité de la piste d'essais de poids lourds d'Ennery qui, située en secteur N1 du PAZ, sera cédée directement par l'E. P. M. L. à l'Etat - Service des Mines. Cette réalisation s'intégrant dans la ZAC Industrielle (première tranche du pôle industriel d'Ennery) l'E. P. M. L. devra se rapprocher de l'aménageur de la ZAC afin que les conditions d'utilisation de ces parcelles soient harmonisées avec le Règlement d'Aménagement de Zones (RAZ) et le cahier des charges de cession des terrains.

Etant donné que l'E.P.M.L. procède généralement aux acquisitions foncières bien avant l'établissement définitif du PAZ, une telle situation est susceptible de se reproduire.

Enfin, l'Etablissement devra prendre toutes garanties pour éviter de transférer des plus-values, profitant abusivement à des promoteurs . C'est dire que chaque cession de ce genre devra faire l'objet d'un cahier des charges

APPENDIX





□ ZAD préempteur E.P.M.L.  
○ Zones d'interventions systématiques E.P.M.L.  
● Zones d'interventions systématiques Etat  
△ Acquisitions d'opportunité

échelle : 1/400 000

**INTERVENTIONS NOUVELLES de l'E.P.M.L.**

- 1 1 POLE INDUSTRIEL D'ENNERY
- 2 2 ● CENTRE RELAIS DE SEMECOURT
- 12
- 8
- 9 14
- POLE INDUSTRIEL DE TOUL
- 7 3 3
- 7
- 19 6
- 5
- 13

## LISTE DES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE DONT LE PREEMPTEUR

EST L'E.P.M.L.1.11.1975

N°	INTITULE	SURFACE
1	Pôle Industriel d' ENNERY	1 275 ha
2	Centre Relais de SEMECOURT (Urbanisation nouvelle)	1 500 ha
3	Zone Industrielle de THIONVILLE NORD-EST	680 ha
4	Zone Industrielle de SAINTE AGATHE	310 ha
5	SUD-EST de METZ (Protection périphérie de METZ)	630 ha
6	R.N. 55 (Protection périphérie de METZ)	160 ha
7	{ Pôle Industriel de TOUL Pôle Industriel de TOUL Extension	370 ha 1 550 ha
8	Centre Relais de GONDREVILLE (Urbanisation Nouvelle)	716 ha
9	Echangeur d'ATTON (A.31)	363 ha
10	Zone Industrielle de BATILLY	73 ha
11	Echangeur de FEY (A.31)	350 ha
12	Echangeur de la MAXE (A.31)	140 ha
18	Echangeur de MAIZIERES (A.31)	135 ha
19	Zone SUD de NANCY (Protection périphérie de NANCY)	926 ha
20	NONSARD - PANNES (base de loisirs)	400 ha
24	Echangeur d' HATRIZE (A.4)	193 ha
	TOTAL =====	9 771 ha =====



LISTE DES ZONES D'INTERVENTION DE L'E.P.M.L.  
-----

a	b	INTITULE DE LA ZONE
	①	POLE NORD ENNERY
②	②	CENTRE RELAIS NORD SEMECOURT
③	③	POLE SUD TOUL
④	④	CENTRE RELAIS SUD GONDREVILLE
	⑤	DOMBASLE - ROSIERES
	⑥	ZAD SUD de NANCY
	⑦	FACULTE de PHARMACIE
	⑧	AEROPORT REGIONAL
	⑨	ZAD SUD EST de METZ
	⑩	MAIZIERES LES METZ
	⑪	ZONE INDUSTRIELLE THIONVILLE NORD EST
	⑫	ZONE INDUSTRIELLE BATILLY - SAINT AIL
	⑬	ZONE INDUSTRIELLE LUNEVILLE
	⑭	ATTON

(a) p.m. Zones d'intervention de l'Etat

(b) Zones d'intervention de l'EPML.

CONCLUSION



## CONCLUSION

---

1 - Pour la commodité de l'exposé, les actions envisagées dans le cadre de ce programme pluriannuel ont été analysées en fonction de l'objectif de diversification des modalités d'interventions (actions propres, actions concertées, actions de prestataire de services). Il est facile de vérifier qu'ont été respectés les autres objectifs de diversification (dans le temps, dans l'espace, dans l'objet). Ainsi, la prépondérance des zones industrielles s'efface au profit des zones d'habitat tandis qu'apparaissent les opérations intéressantes dans le cadre de vie. De même, on a vu au paragraphe 241 que, dans une même zone, il est possible de diversifier à la fois les modalités d'interventions, les échéances d'utilisation des terrains et leur éloignement respectif par rapport au tissu urbain existant.

Il est également aisé de vérifier que les trois finalités sont respectées et, en particulier, que ce programme vise tant à la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole qu'à celle des autres documents qui en constituent le prolongement et l'affinement, dans l'espace et dans le temps (SDAU et POS). Ainsi la maîtrise foncière se veut être un trait d'union entre les objectifs et les actions d'aménagement des agglomérations de la Métropole.

2 - En raison même de la volonté de diversifier l'activité de l'E.P.M.L., la structure des tranches annuelles sera très contrastée entre le début et la fin du Vlle Plan. D'abord parce que le montant annuel des dépenses d'investissement devrait progresser d'environ 25 millions de francs à 35 - 40 millions de francs. Ensuite, parce que, partant exclusivement ou presque d'actions propres, orientées plutôt vers le long terme et consacrées en majeure partie à l'industrialisation, l'E.P.M.L., vers 1980, s'occupera principalement de zones d'habitat et d'activités tertiaires, rapidement aménageables, souvent acquises dans le cadre de la concertation, ou en prestation de services.

3 - Le bilan prévisionnel en superficie du programme pluriannuel peut s'apprécier en cumulant les surfaces d'acquisitions indiquées au fur et à mesure de l'exposé. Il faut cependant les considérer avec prudence. Les chiffres donnés n'ont qu'un caractère indicatif, les prévisions ayant été fondées essentiellement sur des possibilités de ressources financières. Il ne faut pas perdre de vue que, nonobstant la dérive des prix, les coûts unitaires peuvent varier du simple au quintuple, dans un même secteur.

Par conséquent, sous toutes réserves, on notera que les actions propres tablent sur la mobilisation de 1 500 hectares environ, soit 300 hectares par an, c'est-à-dire proportionnellement beaucoup moins que les 5 à 600 hectares achetés pendant chacune des deux années du premier programme pluriannuel 1974 - 1975. Il n'y a là rien de surprenant, si l'on tient compte de la volonté de procéder à des acquisitions plus proches des agglomérations, donc à des valeurs vénales plus élevées. C'est si vrai que, pour une enveloppe financière totale comparable à celle des actions propres, les actions concertées conduisent à l'acquisition en 5 ans de 200 hectares seulement, mais cette fois au contact même ou au sein des agglomérations. Quant aux acquisitions de l'Etat - sous réserve naturellement de l'octroi des crédits souhaités - elles permettraient d'acquérir environ 700 hectares.

4 - Le bilan financier prévisionnel est le suivant :

DEPENSES 1976 - 1980	Millions de francs
Charges de fonctionnement et d'amortissement	20
<u>Actions propres</u>	
- Poursuite des actions du 1er programme	39
- ZAD, opportunités, SAFER	10 à 10
- Actions nouvelles	25 à 45
<u>Actions concertées</u>	
- Développement des agglomérations	10 à 30
- Amélioration du cadre de vie	5 à 10
<u>Prestataire de services (trésorerie)</u>	5 à 10
<b>TOTAL des Dépenses</b>	<b>114 à 174</b>

Les RECETTES, basées sur une activité dynamique de revente de terrains et sur une prudente augmentation de l'endettement à long terme, sont évaluées à 144 millions de francs, en admettant que la ressource fiscale est fixée à son maximum actuel de 20 millions de francs par an.

Revente des terrains	30 millions
Ressources d'emprunts	10 millions
Recettes diverses	4 millions
Recette fiscale	100 millions
	<hr/>
TOTAL des Recettes	144 millions

5 - L'examen de ce bilan, aussi bien foncier que financier, conséquence de la diversification des objectifs, montre que ce programme est très ambitieux. Si les résultats sont à la mesure des buts que s'assigne l'E.P.M.L., un pas décisif aura été fait vers la finalité essentielle d'une politique de maîtrise foncière : disposer en temps voulu, à un prix non spéculatif, des terrains nécessaires pour conduire l'expansion urbaine, en conformité des documents d'urbanisme.

Le caractère ambitieux de ce programme se concrétise par le fait que les recettes envisagées sont à hauteur seulement de la valeur moyenne de la "fourchette" des dépenses. L'hypothèse haute est donc hors de portée, sauf dégagement de recettes supplémentaires.

6 - Le corollaire de l'ambition du programme pluriannuel est son caractère novateur, donc aléatoire. Il paraît surprenant que la réalisation du deuxième programme se présente de façon moins certaine que celle du premier, qui avait pourtant été élaboré par un organisme à peine créé, ne disposant pas encore de personnel propre. En fait, le premier programme s'est concentré sur la réalisation d'un nombre restreint d'opérations, pour le compte propre, dans des zones non encore contaminées par la spéculation. Le caractère aléatoire résulte de plusieurs considérations :

- d'abord, la quadruple diversification nécessitera la multiplication des "chantiers", des procédures, des financements ...

- les actions concertées ne résulteront pas de la seule volonté de l'E.P.M.L., elles ne seront fécondes que dans la mesure où ses partenaires, c'est-à-dire les collectivités et l'État, souhaiteront ou non les développer en engageant leur responsabilité financière et "politique", pour mettre en oeuvre une stratégie commune à l'échelle d'une agglomération.

- l'activité en qualité de prestataire de services ne sera effective que dans la mesure où les collectivités et autres entités feront appel à l'E.P.M.L.

- le rodage de l'E.P.M.L. n'est pas achevé.

- enfin le programme englobe une période de 5 ans, contre 2 ans pour le précédent.

7 - Le caractère à la fois ambitieux et novateur du programme conduit à envisager un probable réexamen à mi Plan. Il conviendra en particulier d'examiner comment se réalise la diversification des objectifs, comment évolue le rythme des ventes de terrains et dans quelle mesure le bail à construction se concrétise.

Le cas échéant, si l'insuffisance des recettes stables paraît devoir briser une évolution des actions conforme aux objectifs, elle risquerait d'entraîner un plafonnement des interventions dans la deuxième partie du VIIe Plan. Pour l'éviter, il serait nécessaire d'envisager un relèvement du plafond annuel de la ressource fiscale, afin de retrouver au moins son niveau de 1973, évalué en francs constants.

8 - Les montants de dépenses indiqués dans l'exposé sont des enveloppes de crédits de paiement c'est-à-dire, des sommes susceptibles d'être effectivement dépensées au cours du VIIe Plan, ou tout au moins engagées (les paiements ne sont décalés que de 3 à 4 mois par rapport aux engagements). Cela signifie que, si le programme se déroule conformément aux prévisions, les autorisations de programme devront être globalement supérieures au montant cumulé des réalisations du premier programme et des prévisions du second, de manière à assurer la continuité avec le programme suivant et à ne pas "casser" un rythme résolument ascendant.

Il faudrait également admettre, le cas échéant, une certaine compensation entre tel ou tel domaine ou secteur d'interventions qui pourrait se développer plus vite, ou au contraire moins vite que prévu.

9 - Dans le cadre de son décret institutif, l'E.P.M.L. doit limiter ses actions propres à l'aire métropolitaine, et ses interventions pour compte d'autrui à deux départements lorrains (Meurthe et Moselle et Moselle). Il s'efforcera d'utiliser au maximum les possibilités qui lui sont offertes mais il n'est pas exclu, s'il affirme ses compétences foncières et de technique financière, que les deux autres départements lorrains (Meuse et Vosges) souhaitent recourir à ses services, ou qu'il soit appelé à intervenir dans tel ou tel secteur géographique déterminé, très sensible du point de vue foncier, par exemple le Massif Vosgien. Ainsi se trouverait posé le problème de la révision de son aire de compétence ou d'interventions.



10 - Il n'a pas été tenu compte du projet de réforme foncière, actuellement en cours de discussion au Parlement, et dont les dispositions ne sont donc pas encore connues. Lorsque les décrets d'application seront parus, il conviendra naturellement que l'E.P.M.L. s'efforce d'intervenir pour les collectivités qui le souhaiteraient à l'intérieur des ZIF (Zones d'Intervention Foncière), dont l'objet est de mieux connaître et régulariser le marché immobilier dans le tissu urbain, et notamment dans les centres villes. Cette intervention pourrait se faire au titre de la concertation ou de la prestation pour tiers.

11 - Le programme foncier du VIIe Plan traduit la ferme volonté de concertation de l'E.P.M.L. tant avec l'Etat qu'avec les collectivités en vue de contribuer à la maîtrise du devenir des agglomérations de la Métropole. En particulier, il est souhaitable que, rapidement, les relations de l'E.P.M.L. avec l'Etat soient enfin définitivement établies pour mener une action foncière cohérente en vue d'un meilleur aménagement du territoire.

Si les SDAU sont considérés comme un simple document de référence, remis en cause dès que les collectivités se découvrent des intérêts divergents, aucune action concertée ne pourra se développer fructueusement. La maîtrise foncière exige une continuité qui ne peut être assurée sans l'existence d'une volonté locale d'aménagement, supposant que les collectivités s'entendent sur un minimum d'objectifs communs et s'imposent une certaine discipline, afin de ne pas les remettre sans cesse en question.

Le souci d'une action concertée, sur une période de plusieurs années, fait que ce programme pluriannuel devrait être considéré par l'Etat comme une sorte de Programme d'Action Foncière (PAF) de la Métropole Lorraine. De même que les SDAU des agglomérations métropolitaines constituent le prolongement du Schéma d'Aménagement de la Métropole, leurs PAF en voie d'élaboration développeront le PAF de la Métropole. Celui-ci devrait susciter l'intérêt de l'Etat, qui doit se traduire tout au long du VIIe Plan par l'octroi de dotations, non seulement pour des acquisitions directes sur les crédits (Équipement) du Titre V, mais aussi par des subventions sur le Titre VI pour des actions concertées dans le cadre des PAF d'agglomérations, s'ajoutant aux aides normalement accordées par d'autres ministères pour les actions les concernant.

La réalisation des objectifs du deuxième programme pluriannuel consacrerait l'achèvement de la période d'installation et de rodage de l'Établissement.

La signification d'une telle réussite peut s'apprécier en essayant d'imaginer la situation telle qu'elle se présenterait en 1980, à l'orée du VIII<sup>e</sup> Plan: le portefeuille foncier de l'E.P.M.L. es suffisamment garni et diversifié, de sorte que les collectivités n'ont plus à se préoccuper de lever préalablement la lourde hypothèque de la disponibilité des terrains nécessaires pour les actions d'aménagement d'une certaine importance, à engager au cours des cinq ans à venir. Les promoteurs, qu'ils soient publics ou privés, ont pris l'habitude de s'adresser à l'E.P.M.L. pour résoudre leurs problèmes fonciers dans les meilleures conditions techniques et financières. Les liens sont ainsi fermement noués entre la politique foncière et l'opérationnel. Quant à l'E.P.M.L., ayant réussi à juguler en Lorraine la croissance excessive et injuste des plus values foncières, il intervient désormais à un rythme plus régulier, dans des zones désormais moins "chaudes" du point de vue des prix; en raison d'une large auto-alimentation de son budget, il est de moins en moins nécessaire de recourir à l'emprunt, même dans les actions concertées.

Cette vision est sans doute optimiste et probablement prématurée mais elle présente bien l'objectif final de la maîtrise foncière. S'il n'est pas atteint en 1980, il devrait néanmoins à cette époque être en bonne voie de réalisation, le bilan des deux premières années d'activités de l'E.P.M.L. en est le garant.

REPertoire DES SIGLES UTILISES

C.A.E.C.L.	Caisse d'Aide à l'Équipement des Collectivités Locales
C.A.P.E.M.M.	Comité d'Aménagement, de Promotion et d'Expansion de Meurthe-et-Moselle
C.C.I.	Chambre de Commerce et d'Industrie
C.H.R.	Centre Hospitalier Régional
C.R.	Centre Relais
C.I.A.T.	Comité Interministériel Permanent pour les Problèmes d'Action Régionale et d'Aménagement du Territoire
D.A.F.U.	Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme (Ministère de l'Équipement)
D.D.A.	Direction Départementale de l'Agriculture
D.D.E.	Direction Départementale de l'Équipement
D.I.A.	Déclaration d'Intention d'Aliéner
D.U.P.	Déclaration d'Utilité Publique
E.D.F.	Electricité De France
E.P.M.L.	Etablissement Public foncier de la Métropole Lorraine
E.P.R.	Etablissement Public Régional
F.D.S.E.A.	Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles
F.I.A.N.E.	Fonds d'Intervention et d'Action pour la Nature et l'Environnement
F.I.A.T.	Fonds d'Intervention pour l'Aménagement du Territoire
F.N.A.F.U.	Fonds National pour l'Aménagement Foncier et l'Urbanisme
H.B.L.	Houillères du Bassin de Lorraine
H.L.M.	Habitations à Loyer Modéré
J.O.	Journal Officiel

O.R.E.A.M.	Organisation d'Études de l'Aire Métropolitaine
P.A.F.	Programme d'Action Foncière
P.A.Z.	Plan d'Aménagement de Zone
P.I.	Pôle Industriel
P.O.S.	Plan d'Occupation des Sols
R.A.Z.	Règlement d'Aménagement de Zone
S.A.F.E.R.	Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
S.D.A.U.	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
S.E.B.L.	Société d'Équipement du Bassin Lorrain
Z.A.C.	Zone d'Aménagement Concerté
Z.A.D.	Zone d'Aménagement Différé
Z.I.F.	Zone d'Intervention Foncière
Zones NA	Zones naturelles susceptibles d'être urbanisées à long terme
Zones NB	Zones agricoles où certaines constructions peuvent être autorisées de manière diffuse
Zones NC	Zones où l'agriculture doit être préservée, ainsi que certaines richesses naturelles (carrières, sources...)
Zones ND	Zones à protéger de l'urbanisation (forêts, sites, etc... ou nuisances graves)
Zones U	Zones déjà urbanisées ou à urbaniser rapidement.



## T A B L E D E S M A T I E R E S

	<u>Pages</u>
- SOMMAIRE	1
- Délibération du Conseil d'Administration (15 Décembre 1975)	2
- Rapport du Préfet de Région (2 Décembre 1975)	3
- Programme Pluriannuel d'Interventions 1976 - 1980	9
 <u>INTRODUCTION</u>	 10
 <u>SECTION I : COMPTE RENDU DU PREMIER PROGRAMME</u> <u>PLURIANNUEL (1974-1975) : UN BILAN</u> <u>POSITIF</u>	 13
11 - OBJECTIFS DEFINIS	14
12 - MISE EN OEUVRE	15
121 - <u>Acquisitions systématiques de terrains</u>	16
1211 - Acquisitions de l'E. P. M. L.	16
1212 - Acquisitions parallèles de l'Etat	18
122 - <u>Acquisitions d'opportunité</u>	19
123 - <u>Zones d'Aménagement Différé</u>	20
124 - <u>Gestion des terrains</u>	22
125 - <u>Cession des terrains</u>	23
126 - <u>Etudes</u>	23
13 - BILAN DU PREMIER PROGRAMME PLURIANNUEL	24
131 - <u>Bilan foncier et financier</u>	24
132 - <u>L'E. P. M. L. et les institutions existantes</u>	27
133 - <u>Méthodes d'action de l'E. P. M. L.</u>	29

	<u>Pages</u>
ANNEXES DE LA SECTION I	32
IA    Carte des secteurs d'interventions de l'E.P.M.L.	33
IB    Liste des ZAD dont le préempteur est l'E.P.M.L.	34
IC    Bilan foncier au 1.11.75	35
ID    Liste des pré-ZAD non encore transformées au profit de l'E.P.M.L. au 1.11.75	36
IIA et B Schéma et Bilan Foncier au 1.11.75 du Pôle Industriel d'Ennery	37
IIIA et B Schéma et Bilan Foncier au 1.11.75 du Centre Relais de Semécourt	39
IVA et B Schéma et Bilan Foncier au 1.11.75 du Pôle Industriel de Toul	41
VA et B Schéma et Bilan Foncier au 1.11.75 du Centre Relais de Gondreville	43
<u>SECTION II : PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS (1976 - 1980) : UNE STRATEGIE DIVERSIFIEE</u>	45
21 - LES TROIS FINALITES DE L'ACTION DE L'E.P.M.L.	46
22 - LES OBJECTIFS DU PROGRAMME PLURIANNUEL	48
221 - <u>Objectifs définis par le Conseil d'Administration le 27 Juin 1973</u>	48
222 - <u>Synthèse des objectifs : une quadruple diversification des activités de l'E.P.M.L.</u>	50

23 - ACTIONS PROPRES DE L'E. P. M. L.	52
231 - <u>Poursuite des actions prévues au premier programme pluriannuel</u>	52
2311 - Pôles Industriels de Toul et Ennery	52
2312 - Centre Relais de Semécourt	53
2313 - Centre Relais de Gondreville	54
2314 - Rachat de préemptions	55
2315 - Aéroport Régional	55
232 - <u>Gestion des Z. A. D. et acquisitions d'opportunité - Avances à la S. A. F. E. R.</u>	57
233 - <u>Actions nouvelles à entreprendre par l'E. P. M. L.</u>	59
2331 - Zones Industrielles	60
2332 - Zones d'habitat et d'activités tertiaires	61
234 - <u>Bilan financier des actions propres de l'E. P. M. L.</u>	64
24 - ACTIONS CONCERTÉES DE L'E. P. M. L. AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES	68
241 - <u>Pourquoi une concertation ?</u>	68
242 - <u>Modalités et limites de l'action concertée</u>	73
243 - <u>Utilité pour les collectivités d'un organisme tel que l'E. P. M. L. dans les actions concertées</u>	74
244 - <u>Actions concertées en vue du développement des agglomérations</u>	76
245 - <u>Actions concertées en vue de l'amélioration du cadre de vie</u>	78
2451 - Acquisition d'espaces verts	78
2452 - Réhabilitation des zones industrielles abandonnées du bassin sidérurgique	79

	<u>Pages</u>
2453 - Réhabilitation des zones de gravières	80
2454 - Réalimentation de la nappe phréatique de la Moselle	80
2455 - Zones de dépôts de déchets industriels	80
<b>25 - L'E.P.M.L. PRESTATAIRE DE SERVICES</b>	<b>81</b>
251 - <u>Conditions nécessaires pour développer l'intervention de l'E.P.M.L. , comme prestataire de services</u>	82
252 - <u>Autoroute Lorraine Bourgogne</u>	83
253 - <u>L'E.P.M.L. prestataire de services pour le compte de l'Etat</u>	83
254 - <u>Autre action envisagée : l'aide au logement social</u>	84
<b>26 - GESTION DU PATRIMOINE</b>	<b>85</b>
<b>27 - CESSIION DE TERRAINS</b>	<b>88</b>
271 - <u>Procédures de cession</u>	88
272 - <u>Calcul des prix de vente</u>	90
273 - <u>Conditions d'aliénation</u>	92
<b>ANNEXES DE LA SECTION II</b>	<b>94</b>
VI A Localisations des interventions nouvelles de l'E.P.M.L.	95
VI B Secteurs d'interventions de l'E.P.M.L.	96
VI C Liste des ZAD dont le préempteur est l'E.P.M.L.	97
VI D Liste des zones d'interventions de l'E.P.M.L.	98
<b>CONCLUSION</b>	<b>99</b>
<b>REPERTOIRE DES SIGLES UTILISES</b>	<b>106</b>