

**PROGRAMME PLURIANNUEL
D' INTERVENTION**

1986 – 1990

Etablissement Public de la Métropole Lorraine
Rue Robert BLUM 54706 PONT à MOUSSON CEDEX

Préambule

Chapitre I

Chapitre II

Chapitre III

PROGRAMME PLURIANNUEL

REPERTOIRE

D' INTERVENTION

TABLEAU

1986 - 1990

- SOMMAIRE -

	PAGES
Préambule : LA REDEFINITION DES MISSIONS DE L' ORGANISME	1
Chapitre I : LES FINALITES D' INTERVENTION	6
Chapitre II : LES MODES D' INTERVENTION	23
Chapitre III : L' ENVELOPPE FINANCIERE DU QUATRIEME PROGRAMME	39
REPertoire DES SIGLES UTILISES	48
TABLE DES MATIERES	49

Préambule :

**LA REDEFINITION DES MISSIONS
DE L' ORGANISME**

L'activité de l'E.P.M.L. a connu depuis son origine un mouvement centrifuge : créé pour faciliter la mise en oeuvre du schéma d'aménagement de la métropole lorraine, l'Etablissement a été amené à remplir des missions d'une diversité croissante, au niveau de leur finalité, de leur ampleur et du mode d'intervention nécessaire. Le bilan du troisième programme pluriannuel rend compte de cette diversification qui résulte d'un changement de contexte en matière d'aménagement et d'urbanisme, mais également de l'affirmation de la compétence et des capacités de l'Etablissement.

Le quatrième programme permettra de préciser, dans le cadre de cette évolution, ce que doivent être désormais les principales missions de l'Organisme.

- Faciliter la mise en oeuvre des politiques d'aménagement des collectivités

Les lois de décentralisation confèrent aux collectivités territoriales, Région, départements et communes, des responsabilités majeures quant à leur devenir, notamment en ce qui concerne les politiques d'aménagement et d'urbanisme. La loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement précise quel pourra être le contenu des actions menées ou orientées par les collectivités locales en la matière : politique locale de l'habitat, maintien, extension ou accueil des activités économiques, développement des loisirs et du tourisme, lutte contre l'insalubrité, réalisation d'équipements collectifs, sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels.

Le développement de l'action de l'E.P.M.L. pour des finalités diversifiées au service des collectivités locales, déjà entamé au cours du troisième programme, ne peut que se voir conforté dans ce cadre juridique rénové. Ce type d'intervention continuera de ce fait de constituer un axe important de l'activité de l'Organisme, qui doit être basé sur les principes suivants :

* Poursuivre les actions concertées

L'E.P.M.L. intervient à la demande de la collectivité pour un projet d'aménagement, sur la base d'un engagement contractuel adapté, portant sur les modalités et délais de rachat.

Cette politique répond aux besoins des collectivités locales tout en les responsabilisant. Elle confère à l'Etablissement un dynamisme dans ses capacités d'intervention.

L'E.P.M.L. accordera, dans ce cadre d'intervention, une attention particulière aux projets de qualité ou novateurs, tels que la réalisation de zones mixtes incluant habitat et activités ou la mise en oeuvre de la démarche de "projet de quartier".

* Promouvoir les constitutions d'indivisions

L'E.P.M.L. acquiert un bien en indivision avec une ou plusieurs collectivités. Ce mode d'intervention permettra à l'E.P.M.L. de continuer d'oeuvrer en faveur de la création d'espaces verts, mais aussi de participer à d'autres politiques, telles que la constitution de zones de loisirs.

* Assumer un rôle anti-spéculatif

Dans les modalités de fixation du prix de cession des terrains, dans un cadre conventionnel ou non, l'E.P.M.L. devra tenir compte de l'évolution du marché foncier afin que la collectivité bénéficie pleinement de son intervention.

Si l'activité de l'E.P.M.L. s'inscrit souvent dans un cadre opérationnel à court ou moyen terme, l'Etablissement se doit de poursuivre des actions à plus long terme permettant de réserver l'avenir des agglomérations, notamment dans les zones d'urbanisation future inscrites dans les documents d'urbanisme, par le biais d'une politique de préemption ou d'acquisition d'opportunités.

Au-delà des dossiers d'intérêt local, l'E.P.M.L. est prêt à mobiliser ses capacités financières et techniques au service d'opérations de niveau départemental ou régional, voire national, ainsi qu'il l'a déjà fait. Ainsi, l'Etablissement devrait-il être amené, dans le cadre du quatrième programme pluriannuel, à intervenir sur des opérations de grande ampleur telles que la réalisation de l'aéroport régional, une politique globale de traitement des friches industrielles des bassins sidérurgiques et miniers lorrains, ou encore la réalisation du Pôle Européen des Trois Frontières.

Enfin, il convient de rappeler que le décret institutif de l'E.P.M.L. (décret du 7 mars 1973) habilite l'Etablissement à réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement pour le compte des collectivités et établissements publics, sous réserve d'une autorisation exceptionnelle des ministères de tutelle. L'Etablissement est disposé, le cas échéant, à assumer ce type de mission. Par ailleurs, il serait prêt à engager de telles opérations pour son propre compte, si cela s'avérait nécessaire et dans la mesure où l'Etat lui en donnerait l'autorisation.

- Intervenir sur les espaces en mutation

L'action de l'E.P.M.L. a pris forme dans une période d'expansion. Il s'agissait alors pour l'Etablissement de maîtriser des terres vierges de toute urbanisation, destinées à accueillir le développement des grandes agglomérations ou des opérations nouvelles (pôles industriels, centres-relais).

Cette conception d'une politique d'aménagement appuyée quasi-exclusivement sur l'idée de croissance, avec les conséquences que cela implique en matière d'action foncière, est maintenant révolue. Le contexte général de crise économique et démographique que connaît le pays, et plus particulièrement la Lorraine, en est la cause majeure et cette situation n'est pas sans implication sur le devenir des espaces urbanisés. Un phénomène nouveau mérite à cet égard une attention particulière : c'est la formation de friches industrielles et urbaines. Il s'agit d'espaces bâtis dont l'affectation est remise en cause par un abandon des occupants, entreprises dans le cas des friches industrielles, habitants, artisans, petits commerçants dans le cas des friches urbaines.

La reconquête de tels espaces tend à devenir un enjeu essentiel dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme, d'abord parce que l'existence de ces friches est un réel handicap pour les secteurs touchés et risque d'entraîner un processus cumulatif de dégénérescence, ensuite parce que la disponibilité de fait de ces lieux peut être l'occasion de réorienter le devenir d'un quartier, d'une partie d'agglomération ou d'un secteur plus vaste en ce qui concerne les grandes friches industrielles.

Cependant, le traitement des friches pose des problèmes spécifiques de remise en état des sols ainsi que de stockage à plus ou moins long terme des terrains, ces tâches impliquant des capacités techniques et financières dont ne disposent pas toujours les collectivités.

Un établissement foncier, tel que l'E.P.M.L., a les moyens d'être un outil efficace pour faciliter la mutation de ces espaces, en menant les acquisitions, les travaux de remise en état des sites et en assurant leur gestion dans l'attente de projets de réutilisation.

L'E.P.M.L. devrait donc avoir à cet égard deux principaux champs d'action :

- Les friches en milieu urbain, qui peuvent être considérées comme des opportunités foncières, nécessitant néanmoins un traitement spécifique.
- Les grandes friches industrielles des bassins sidérurgiques et miniers lorrains, qui appellent une politique globale à laquelle l'Etat et éventuellement la Région et les départements s'associeront.

L'E.P.M.L. considère que ces problèmes sont d'une grande importance pour l'avenir de la région et plus particulièrement pour celui des secteurs touchés par la crise de la sidérurgie. Leur résolution relève pleinement de la mission de l'Organisme.

L'E.P.M.L. est donc disposé à s'engager de façon significative, dans le cadre du quatrième programme pluriannuel, dans une politique de traitement des friches urbaines et industrielles.

- Adapter le cadre et les moyens d'intervention de l'Organisme à ses missions

L'E.P.M.L. entendant participer à la réhabilitation des friches industrielles, il paraît cohérent que son aire de compétence propre soit étendue aux six cantons du "Pays Haut" Meurthe et Mosellan : LONGWY, HERSERANGE, LONGUYON, MONT SAINT-MARTIN, AUDUN LE ROMAN et VILLERUPT confrontés de façon importante à ce problème.

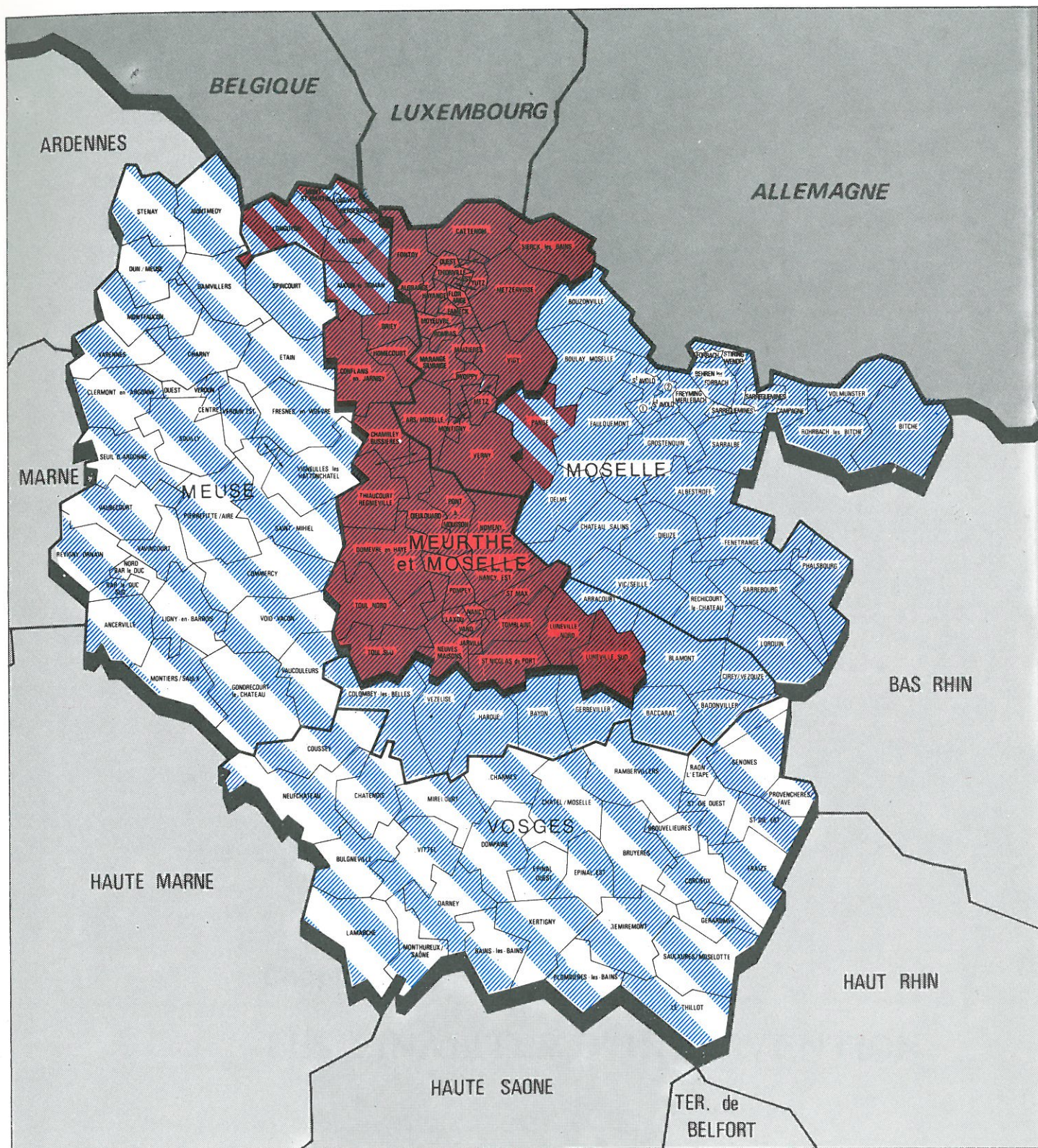
Par ailleurs, dans le cadre de l'action de l'Etablissement sur la périphérie de METZ, il semble nécessaire de l'autoriser à intervenir sur fonds propres sur l'ensemble de la zone d'influence de l'agglomération messine et notamment sur le canton de PANGE, actuellement hors de son aire de compétence.






La redéfinition de l'aire de compétence propre de l'E.P.M.L., conformément au souhait du Conseil d'Administration, devrait permettre à l'Etablissement de réaliser pleinement les objectifs qu'il se fixe pour son quatrième programme.

Cette extension de l'aire d'intervention de l'E.P.M.L. implique un relèvement du plafond de sa ressource fiscale, en cohérence avec les nouvelles missions qu'il devra assumer.

Enfin, l'E.P.M.L. est prêt à voir son champ d'intervention en prestation de services élargi à l'ensemble de la région lorraine. L'Etablissement pourrait ainsi se voir confier par les collectivités de la Meuse et des Vosges des missions diversifiées. Il aurait également la possibilité de contribuer à la mise en oeuvre de politiques de niveau régional, en matière d'équipement industriel, d'actions en faveur du cadre de vie, de développement touristique, de friches industrielles.

AIRE D'INTERVENTION DE L'EPML



-  Aire d'intervention de l'EPML en Action Propre (Métropole Lorraine)
-  Extension projetée
-  Aire d'intervention de l'EPML en Prestation de Service (Départements de la Moselle et de Meurthe et Moselle)
-  Extension Projetée
-  Limite cantonale

Chapitre I :

LES FINALITES D' INTERVENTION

I - LES ACTIONS EN FAVEUR DES ACTIVITES

Le développement et la création d'emplois étant des priorités pour la Lorraine, il est proposé de poursuivre les actions diversifiées relatives à ces objectifs.

La modernisation du tissu industriel et la promotion d'activités nouvelles sont des enjeux essentiels pour l'avenir de la région.

L'action de l'Etat à ce sujet s'est concrétisée notamment par la politique des pôles de conversion créés dans les bassins sidérurgiques lorrains Nord (LONGWY, BRIEY, THIONVILLE) et Sud (POMPEY, NEUVES-MAISONS). Dans le cadre de ces pôles sont prévus l'implantation d'unités industrielles importantes, un ensemble de mesures d'action économique et de soutien à l'emploi ainsi qu'un programme d'infrastructures routières et de réhabilitation de l'environnement.

Par ailleurs, la restructuration et le développement de l'économie lorraine sont un des grands axes du Contrat de Plan signé le 11 juillet 1984, une attention particulière étant réservée d'une part aux P.M.I. - P.M.E. et aux entreprises artisanales et d'autre part au développement de la recherche et des technologies nouvelles.

Il convient également de souligner que les lois de décentralisation du 2 mars 1982 et du 7 janvier 1983 ont considérablement élargi les possibilités d'action des collectivités locales dans le domaine économique. Celles-ci sont désormais en mesure, si elles le souhaitent, de mener une politique volontariste en la matière, par le biais notamment de facilités financières ou fiscales ou d'aides à l'immobilier.

Dans ce contexte de mutation, les interventions de l'E.P.M.L. en faveur des activités devraient connaître une diversification de plus en plus importante dans les objectifs poursuivis ainsi que dans les types d'intervention que ceux-ci nécessitent.

La politique que l'E.P.M.L. mènera au cours du programme pluriannuel 1986-1990 peut être regroupée autour de quatre axes principaux :

- les actions sur les zones industrielles en cours,
- l'engagement de nouvelles zones industrielles,
- la création de zones artisanales, commerciales et de services,
- les actions relatives aux zones d'activités tertiaires.

1 - LES ACTIONS SUR LES ZONES INDUSTRIELLES EN COURS

L'essentiel des acquisitions nécessaires à la création des zones industrielles inscrites au troisième programme pluriannuel ou lancées plus récemment a été réalisé. Cependant, des acquisitions restent à effectuer sur les zones de WOIPPY et de MESSEIN notamment.

Par ailleurs, l'E.P.M.L. peut être conduit à racheter temporairement et selon des critères très précis, des terrains industriels aux aménageurs de

zones connaissant des difficultés conjoncturelles de commercialisation, les terrains leur étant ensuite recédés dans un cadre conventionnel particulier.

Une autre intervention assez spécifique est envisagée à VELAIN EN HAYE. L'E.P.M.L. doit se rendre propriétaire par voie d'échange de terrains appartenant à l'O.N.F. où est localisée une zone d'activités. Les terrains seront ultérieurement vendus aux industriels occupants.

2 - L'ENGAGEMENT DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIELLES

L'offre en terrains industriels équipés est largement satisfaisante dans l'aire métropolitaine. Cependant, certains secteurs très particuliers peuvent connaître un déficit en la matière, du fait notamment du déclin brutal de grandes industries telles que la sidérurgie.

Quelques opérations sont d'ores et déjà envisageables dans le cadre du quatrième programme pluriannuel. Elles porteront sur les communes de CUSTINES et de POMPEY, situées dans le pôle de conversion de POMPEY.

L'action de l'E.P.M.L. au service du redéveloppement des bassins sidérurgiques peut également être menée en prestation de services. C'est ainsi que l'Etablissement devrait être l'opérateur foncier de l'Etat pour la réalisation de la partie française du Pôle européen des trois frontières. Ce projet consiste en la création d'un parc d'activités international (8 000 emplois prévus en 10 ans dont 5 500 en France), au point de rencontre des territoires belge (commune d'AUBANGE), luxembourgeois (commune de PETANGE) et français (communes de MONT SAINT-MARTIN, LONGWY et LONGLAVILLE), l'ensemble de ce secteur étant confronté aux mêmes problèmes économiques et sociaux. Un accord de coopération à ce sujet entre les trois gouvernements a été signé le 19 juillet 1985 et une Mission Interministérielle de développement du Pôle a été créée par décret du 12 novembre 1985.

L'opération étant essentiellement située sur des sites abandonnés par l'activité sidérurgique, l'aménagement de la zone passe par une remise en état des sols.

La mission de l'E.P.M.L. consisterait donc à procéder, sur fonds de l'Etat, à l'acquisition, aux travaux de préparation des terrains, et à leur cession au maître d'ouvrage de l'opération ou à ses mandataires. Cette mission est définie dans une convention approuvée par le Bureau du Conseil d'Administration et qui devra être signée avec l'Etat.

3 - LA CREATION DE ZONES ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

Les zones intégrant des activités diversifiées, petites entreprises industrielles ou artisanales, commerces, équipements collectifs connaissent un essor important correspondant aux besoins et à la volonté des communes moyennes et petites. Ces zones sont souvent de taille réduite. Par ailleurs, la nature des activités qui s'y exercent permet l'implantation de l'habitat, à proximité et éventuellement la réalisation connexe de logements.

POLE EUROPEEN DE DEVELOPPEMENT DES TROIS FRONTIERES

PLAN DE SITUATION
ECHELLE 1/50000

Périmètres provisoires



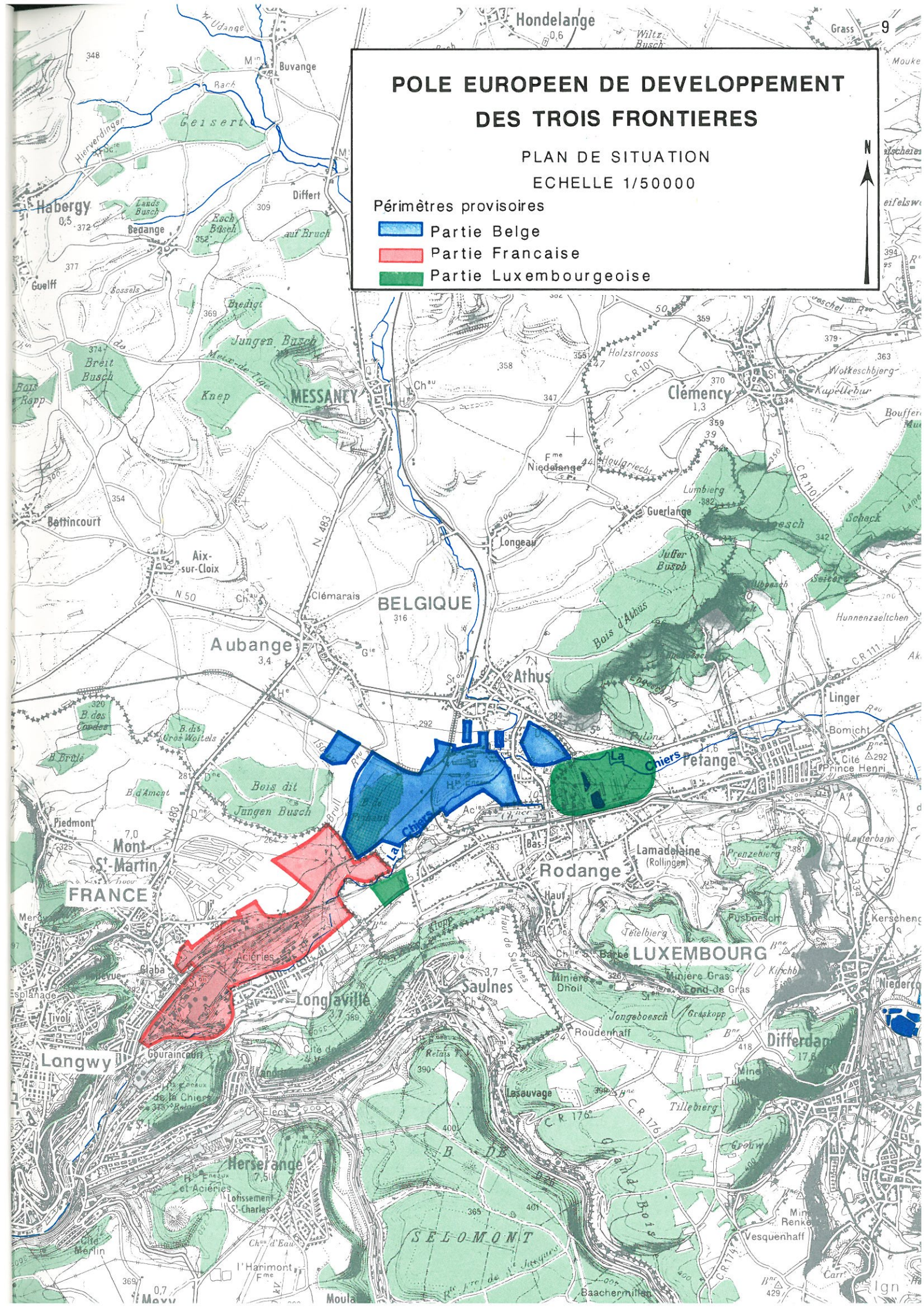
Partie Belge



Partie Française



Partie Luxembourgeoise



La promotion de ces "zones mixtes" s'inscrit dans les orientations nationales en matière d'urbanisme, qui cherchent à favoriser l'intégration des activités dans le tissu urbain.

Quelques projets de cette nature devraient démarrer prochainement. A MONTIGNY LES METZ, la réalisation de la Z.A.C. des Vacons pourrait comprendre à la fois la création de logements et l'implantation d'entreprises artisanales.

A SEMECOURT, la Z.A.C. de la Louvière, dans le prolongement de l'agglomération existante, juxtapose de la même façon habitat et activités.

Ce type d'opération devrait être appelé à se poursuivre, en fonction des besoins des communes.

4 - LES ACTIONS RELATIVES AUX ZONES D'ACTIVITES TERTIAIRES

Conformément à la volonté régionale de promouvoir des activités de pointe en favorisant notamment la recherche et les transferts de technologie, plusieurs opérations d'envergure ont été lancées au cours du précédent programme, pour lesquelles l'E.P.M.L. a mené les acquisitions foncières. Cette action doit se poursuivre sur le Technopôle de METZ-QUEULEU. Il faut souligner que ce projet inclut l'aménagement d'un environnement agréable en particulier grâce à la création d'un lac de retenue des eaux pluviales.

Par ailleurs, l'E.P.M.L. devra achever son intervention sur la Z.A.C. d'activités à dominante tertiaire de METZ-BORNY.

Un projet nouveau de ce type est envisagé à FROUARD, dans le cadre du pôle de conversion de POMPEY : la Z.A.C. du Saule Gaillard.

Enfin, il convient de noter qu'une partie du vaste ensemble SOLVAY, site d'anciennes carrières au nord de NANCY, acheté en indivision par le District Urbain de NANCY, les communes de MAXEVILLE et NANCY et l'E.P.M.L., accueillera également un parc d'activités tertiaires.

Les actions visant à l'implantation d'activités nouvelles sont actuellement subordonnées aux initiatives des collectivités locales, ou de l'Etat pour la politique des pôles de conversion. La remise à jour du Programme d'Equipe-ment Industriel (P.E.I.) de la Lorraine devrait permettre d'orienter la stratégie de la Région dans ce domaine. Les interventions de l'E.P.M.L. pourraient s'inscrire, en action directe et en prestation de services, dans un tel cadre, garant de la cohérence des politiques locales.

Le coût total des objectifs d'intervention en matière d'activités peut être estimé entre 40 000 000 F et 60 000 000 F.

II - LES ACTIONS EN FAVEUR DE L'HABITAT

Dans la suite des actions entamées au cours du troisième programme, il est envisagé de développer les interventions en milieu urbain existant et de favoriser un développement cohérent des agglomérations.

Les récentes orientations de l'Etat en matière d'urbanisme, à travers des démarches du type "projet de quartier" (circulaire du 27 juillet 1985 du Ministère de l'Urbanisme, du Logement et des Transports), mettent l'accent sur la restructuration de la ville et sur l'amélioration de son fonctionnement. La concrétisation de ces objectifs implique aussi bien le réaménagement des quartiers existants que la réalisation de quartiers neufs de qualité, la maîtrise d'ouvrage de ces projets étant assurée, dans la logique de la décentralisation, par les collectivités locales ou leurs groupements.

Dans un tel contexte, la volonté qu'a l'E.P.M.L. de privilégier les interventions dans un cadre contractuel ne peut qu'être confirmée.

Les actions en faveur de l'habitat s'orienteront autour des deux axes suivants :

- les actions en milieu urbain existant,
- les interventions en faveur des urbanisations nouvelles.

1 - LES ACTIONS EN MILIEU URBAIN EXISTANT

Ces actions ne portent plus seulement sur les centres historiques des villes mais concernent également les faubourgs et les quartiers de banlieue. En cohérence avec les orientations de la politique nationale, les collectivités locales sont de plus en plus soucieuses de procéder à un réaménagement de l'espace urbain dont les fonctions sont multiples :

- redonner une valeur urbaine aux quartiers,
- favoriser un équilibre social par la réhabilitation des logements existants ou la construction de logements neufs répondant à une demande insatisfaite,
- promouvoir des équipements publics,
- faciliter l'implantation d'activités et d'emplois intégrés au tissu urbain,
- parfaire la desserte de certains quartiers.

Les réflexions et les premières actions engagées sur le secteur Est de l'agglomération nancéienne constituent un exemple de ce type de démarche.

Ces politiques peuvent être aussi bien le fait de villes moyennes, de communes péri-urbaines et même de bourgs ruraux.

La concrétisation de ces objectifs passe par des actions foncières adaptées à la demande, qui peuvent concerner dans certains cas plusieurs îlots ou tout un quartier, ou dans d'autres cas des terrains et immeubles très localisés.

a) Les conventions centre-ville

Les cadres conventionnels adoptés depuis plusieurs années entre les collectivités locales et l'E.P.M.L. pour les interventions de l'Etablissement

dans les centres-villes sont des outils efficaces qui devraient permettre de répondre aux nouvelles orientations des politiques urbaines.

Les principes essentiels de ces conventions méritent d'être rappelés :

- la collectivité confie à l'E.P.M.L. le soin de procéder à l'acquisition d'immeubles bâtis ou non, dans un périmètre donné. Les acquisitions peuvent se faire à l'amiable, par expropriation ou par voie de préemption si le droit dont bénéficie la collectivité est délégué à l'E.P.M.L.. A cet égard, il convient de mentionner l'institution par la loi du 18 juillet 1985 d'un droit de préemption urbain, ouvert de plein droit aux communes disposant d'un P.O.S. approuvé sur l'étendue des zones urbaines (zones U) et d'urbanisation future (zones NA). Ce droit pourra être délégué, si la commune le souhaite, à un établissement public y ayant vocation, tel que l'E.P.M.L.. Cette délégation pourrait s'inscrire dans le cadre d'une convention centre-ville.
- jusqu'ici, la convention indiquait le montant maximum des acquisitions à mener, l'enveloppe ainsi fixée étant réalimentée, le cas échéant, du montant des recettes de cession des terrains. Cette limite s'impose quand la convention porte sur un périmètre important. Dans la mesure où le périmètre d'intervention est bien circonscrit, la fixation d'une enveloppe n'est plus nécessaire.
- la collectivité prend l'engagement de procéder au fur et à mesure de ses besoins, au rachat, par elle-même ou par un mandataire désigné par elle (par exemple un organisme aménageur), des biens acquis par l'E.P.M.L.. Le rachat doit intervenir dans un délai donné qui tend à être réduit (de huit ans à cinq voire trois ans pour les projets de convention les plus récents).
- le prix de cession est égal au prix de revient actualisé sur la base d'un taux progressif avec fixation d'un taux plafond. Dans la mesure où les délais de rachat sont raccourcis, les taux d'actualisation dans un tel cadre conventionnel doivent être ramenés à un niveau inférieur (de 3 % par an en intérêts composés avec un plafond de 12 %, à 2 % en intérêts simples plafonnés à 8 %).

Ces conventions sont la garantie pour l'E.P.M.L. d'un "revolving" des crédits engagés, garantie nécessaire étant donné le coût des acquisitions conduites en milieu urbanisé.

Ce mécanisme d'intervention a porté jusqu'ici essentiellement sur les quartiers anciens, en permettant aux collectivités de mener des opérations de rénovation, de restauration et de réhabilitation dans le cadre notamment d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Parmi les conventions centre-ville en cours peuvent être citées TOUL, NANCY (Périmètre Sauvegardé), SAINT-NICOLAS DE PORT, METZ (Quartiers Outre-Seille et Saint-Vincent), HAYANGE.

Les opérations plus récentes portent sur des villes situées en périphérie des agglomérations. C'est le cas de JARVILLE, de SAINT-MAX et de MONTIGNY LES METZ, où la convention avec l'E.P.M.L. s'inscrit dans le cadre de la Z.A.C. de rénovation urbaine du centre. Il faut noter que cette dernière convention ne fixe pas d'enveloppe financière, le périmètre d'intervention étant suffisamment précis.

L'E.P.M.L. peut également intervenir sur ce type d'opération dans un cadre conventionnel spécifique. C'est le cas à PULNOY, où l'Etablissement a engagé une action foncière en vue de la rénovation du centre.

Ce type de politique conventionnelle proposé par l'Etablissement devrait donc se poursuivre dans les années à venir, son champ d'intervention tendant à se déplacer des centres historiques vers les faubourgs et des grandes agglomérations vers les villes moyennes. Ainsi les ensembles urbains directement touchés par la crise de la sidérurgie constituent des secteurs où une politique d'amélioration et de restructuration du tissu urbain et de l'habitat s'impose. L'E.P.M.L. est prêt à oeuvrer en faveur de telles actions.

b) Les autres actions en milieu urbain

En dehors du cadre conventionnel "centre-ville", l'Etablissement est parfois sollicité par les collectivités locales pour intervenir sur des opportunités foncières. Les acquisitions d'usines ou d'immeubles abandonnés sont de bons exemples de ce type d'action, qui peut être le prélude à une restructuration du quartier concerné.

Après acquisition, l'E.P.M.L. est apte, le cas échéant, à assurer la démolition du bâti, libérant ainsi le terrain pour un usage ultérieur.

Pour de telles opérations, les droits et obligations de l'Etablissement et de la collectivité sont inscrits dans une convention particulière, spécifiant notamment les délais de rachat du bien par la collectivité ou l'organisme aménageur mandaté par elle.

Plusieurs interventions de ce type sont d'ores et déjà envisageables pour le quatrième programme pluriannuel : à NANCY, dans le cadre de l'opération Meurthe-Canal, à METZ centre-ville, à VANDOEUVRE, à PONT A MOUSSON.

Par ailleurs, la délégation à l'E.P.M.L. du droit de préemption urbain peut constituer un mode d'intervention assez limité en ses effets mais permettant un contrôle foncier préalable à des acquisitions plus systématiques. Par cette voie, des acquisitions d'opportunités intéressantes pour la restructuration d'un quartier peuvent également être réalisées.

Au total, il conviendrait de réserver pour les opérations en milieu urbain existant (centres-villes et quartiers dégradés) une enveloppe de 60 000 000 F à 80 000 000 F.

2 - LES INTERVENTIONS EN FAVEUR DES URBANISATIONS NOUVELLES

La restructuration du tissu urbain, par voie de rénovation ou de réhabilitation, ne peut suffire à répondre à l'ensemble des besoins, tant quantitatifs que qualitatifs, en matière d'habitat. La réalisation de quartiers neufs est donc toujours une nécessité. Cependant, un souci accru de qualité, manifesté au niveau national comme au niveau local, se traduit par une taille moindre des opérations et par un effort d'intégration à la ville existante. D'une façon générale, l'heure n'est plus aux grands projets et la priorité est donnée à l'habitat individuel ou semi-collectif.

Les conséquences de cette évolution sur les modes d'intervention de l'Etablissement sont les suivantes :

- les acquisitions portent sur des périmètres assez restreints correspondant à des opérations précises.
- le lien entre l'étape foncière et l'étape opérationnelle est de plus en plus direct, si bien que le temps de stockage des terrains par l'Etablissement tend à diminuer. De toute façon, l'intervention de l'Etablissement est liée à un engagement de rachat de la part de la collectivité ou de son mandataire.
- les acquisitions, menées en secteur péri-urbain, sont souvent d'un coût relativement élevé.

Plusieurs opérations pourraient démarrer prochainement :

- SEMECOURT - La Louvière, où est projetée une Z.A.C. mixte (habitat - activités), en extension de l'urbanisation existante.
- TERVILLE, où la D.U.P. est déjà prise au nom de la commune et devrait être transférée à l'E.P.M.L..
- GUENANGE, où le programme de l'opération reste à préciser.

Il convient de souligner que les abords des agglomérations sont toujours soumis à une pression foncière qui peut entraîner des "dérapages" au niveau du prix du terrain. Une charge foncière trop importante, dans le cas notamment d'opérations publiques d'habitat social (logements aidés), risque d'avoir des conséquences sur la qualité de la réalisation finale. L'intervention préalable d'un opérateur foncier qualifié sur de telles opérations présente de ce fait un intérêt particulier.

Par ailleurs, l'exercice du droit de préemption urbain en zone NA des P.O.S., qui se substitue aux Z.A.D. quand il existe un P.O.S. rendu public ou approuvé, constituera un moyen de contrôle des évolutions dans les secteurs périphériques des villes, en prévision d'opérations publiques nouvelles. L'E.P.M.L. pourra se voir confier par les communes l'exercice de ce droit, sur fonds propres, dans un cadre conventionnel ou éventuellement en prestation de service.

L'Etablissement est donc prêt à contribuer à une maîtrise du devenir des grandes agglomérations et des villes moyennes de la Région, en rendant possible la réalisation de quartiers neufs de qualité.

Pour l'ensemble des actions en faveur de l'urbanisation nouvelle, des crédits à hauteur de 60 000 000 F à 80 000 000 F sont à envisager.

III - LES ACTIONS EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Les interventions de l'E.P.M.L. au service de l'amélioration du cadre de vie représentent désormais une part importante de l'activité de l'Etablissement. Au développement de ces interventions correspond une plus grande diversité dans les problèmes à traiter et dans les modes d'action envisagés.

Les objectifs poursuivis peuvent être rattachés à trois axes principaux :

- les actions en faveur des espaces verts et de loisirs.
- les actions relatives au traitement des friches industrielles.
- les diverses autres interventions.

1 - LES ACTIONS EN FAVEUR DES ESPACES VERTS ET DE LOISIRS

L'E.P.M.L. participe depuis plusieurs années aux politiques d'aménagement d'espaces verts que mènent les collectivités locales. Les acquisitions en indivision constituent à cet égard un mode d'action privilégié qui correspond au souhait du Conseil d'Administration.

Les montages adoptés reposent sur le principe d'une intervention de l'Etablissement à hauteur de 30 % du montant de l'acquisition, les 70 % restants étant à la charge de la commune. L'Etablissement met ensuite gratuitement sa part à la disposition de la commune, celle-ci s'engageant à affecter l'ensemble à la constitution d'un espace vert ouvert au public ou affecté à un usage d'intérêt public. La commune en supporte seule les coûts d'aménagement et de gestion (charges, impôts, entretien).

Sur la base de ces principes, trois formules peuvent être appliquées :

- l'E.P.M.L. acquiert la totalité des terrains et en recède 70 % en indivision à la commune dans un délai maximum de deux ans.
- la commune et l'E.P.M.L. procèdent conjointement à l'acquisition d'une propriété pour leur part respective (E.P.M.L. 30 % - Commune 70 %).
- l'E.P.M.L. acquiert 30 % de terrains qui appartiennent déjà à la commune.

Dix huit opérations de ce type ont été engagées depuis l'origine. Plusieurs actions sont en cours de démarrage : THIONVILLE, VILLERS LES NANCY, ESSEY LES NANCY.

L'E.P.M.L. est prêt à poursuivre ces actions en fonction des besoins des collectivités locales, quelque soit leur taille.

Il est d'ailleurs envisagé d'utiliser la formule de l'indivision pour des opérations plus diversifiées, telles que la réalisation de zones de sports et de loisirs (champs de courses, étangs, jardins familiaux...). La participation de l'E.P.M.L. pourrait porter non seulement sur l'acquisition mais également sur les travaux d'aménagement.

L'E.P.M.L. est également disposé à répondre aux demandes des collectivités portant sur des acquisitions à court terme qui permettront de réaliser des espaces verts ou des équipements de loisirs. Son intervention est alors subordonnée à un engagement de rachat de la collectivité.

Certaines actions pourront concerner les ensembles boisés qui, de par leur situation, sont menacés par l'urbanisation ou une fréquentation trop importante. L'E.P.M.L. sera éventuellement amené à procéder à des acquisitions en totalité dans la mesure où les communes concernées n'ont pas la capacité financière suffisante.

Ces actions doivent cependant être limitées aux opérations susceptibles de déboucher sur une affectation précise : cession à la collectivité ou indivision, convention d'ouverture au public...

Enfin, la participation de l'E.P.M.L. à des politiques de réalisation d'espaces verts ouverts au public est également envisageable en prestation de services, pour le compte des communes, des départements ou même de la Région, selon l'ampleur des projets.

2 - LES ACTIONS RELATIVES AU TRAITEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES

Le précédent programme inscrivait parmi ses objectifs en matière de cadre de vie les actions en faveur de la restructuration du bassin sidérurgique lorrain en liaison notamment avec le Plan de Référence du bassin, dont l'étude était alors en cours. Un tel objectif est plus que jamais à l'ordre du jour au moment où le bouleversement de l'appareil de production industrielle de la région entraîne, pour certains secteurs, une situation sociale et économique extrêmement préoccupante. L'amélioration du cadre de vie de certaines vallées ou agglomérations marquées par l'activité sidérurgique et minière doit constituer un préalable à un éventuel redéveloppement. A cet égard, la question des friches industrielles, conséquence du déclin économique, est cruciale : l'importance de ces espaces, leur aspect visuel, leur situation centrale dans l'organisation urbaine imposent qu'un traitement d'ensemble leur soit appliqué.

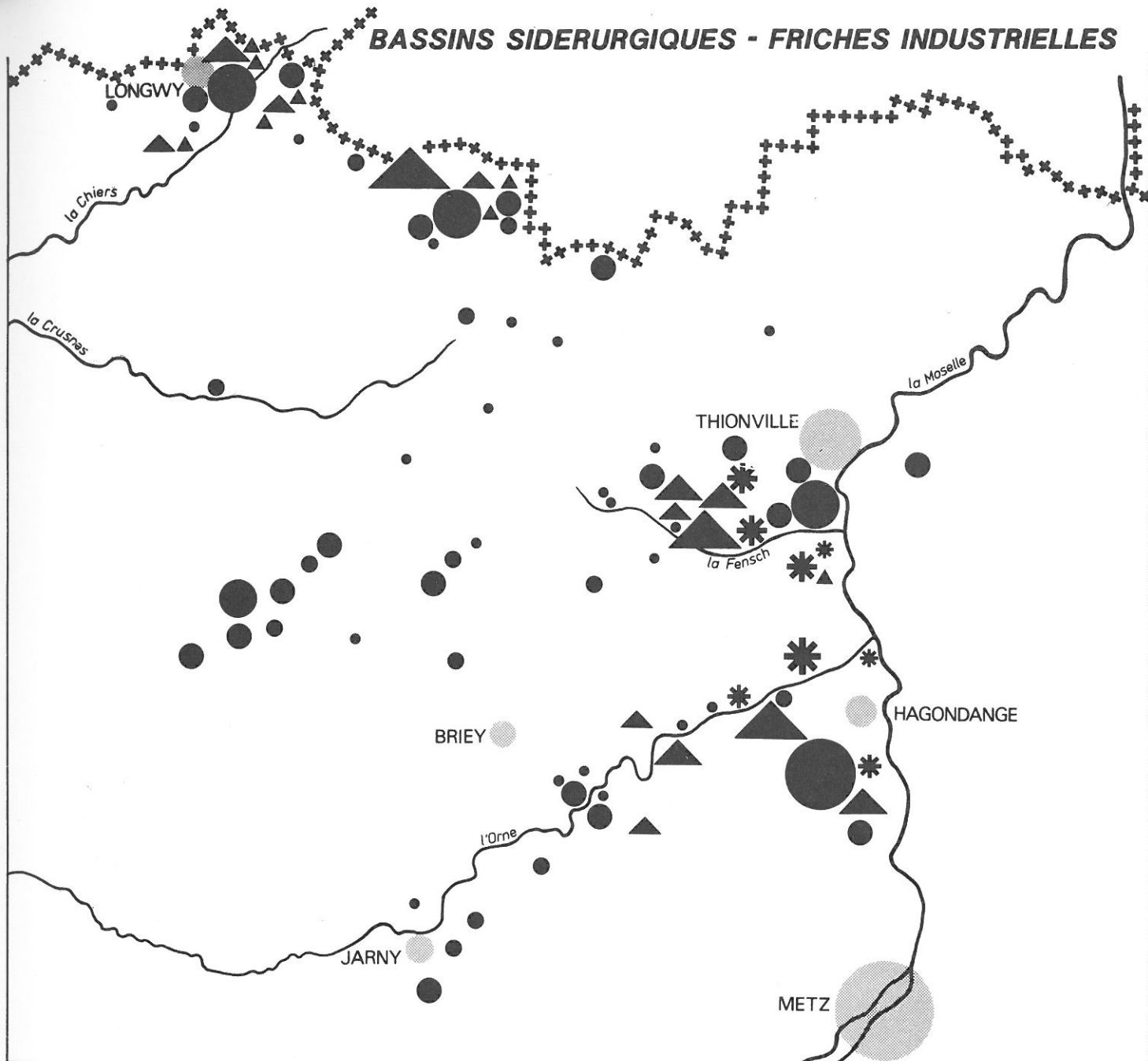
Les pouvoirs publics se préoccupent du dossier depuis plusieurs années. Le contrat de plan Etat-Région, signé le 11 juillet 1984, comprend dans le chapitre 6 - Cadre de Vie - un article 6-2 relatif à l'aménagement des friches industrielles prévoyant, à cet effet, une enveloppe annuelle de quatre millions de francs, avec participation de l'Etat à hauteur de 50 %. Un contrat particulier, établi en mai 1985, précise les objectifs et les modalités de cette action, axée sur les grandes friches industrielles.

Parallèlement, un groupe de travail, mis en place en mai 1985 par le Préfet Délégué chargé du Redéploiement Industriel en Lorraine, vise à faire l'inventaire des friches industrielles de la région et à proposer un premier programme d'intervention. Son constat est le suivant : la superficie totale des friches lorraines est d'environ 1 800 ha, dont la plus grande partie, compte tenu de leur situation et du contexte socio-économique, n'a pas de perspective d'utilisation à court terme. Cependant, une remise en état de ces terrains s'impose afin de conférer au site un aspect attractif ou du moins acceptable et de redonner un atout pour l'avenir à la région concernée. Par ailleurs, il apparaît souhaitable que, dans le cadre de la décentralisation, les collectivités locales puissent maîtriser pleinement leur devenir en reprenant progressivement en main le patrimoine immobilier que constituent les friches industrielles.

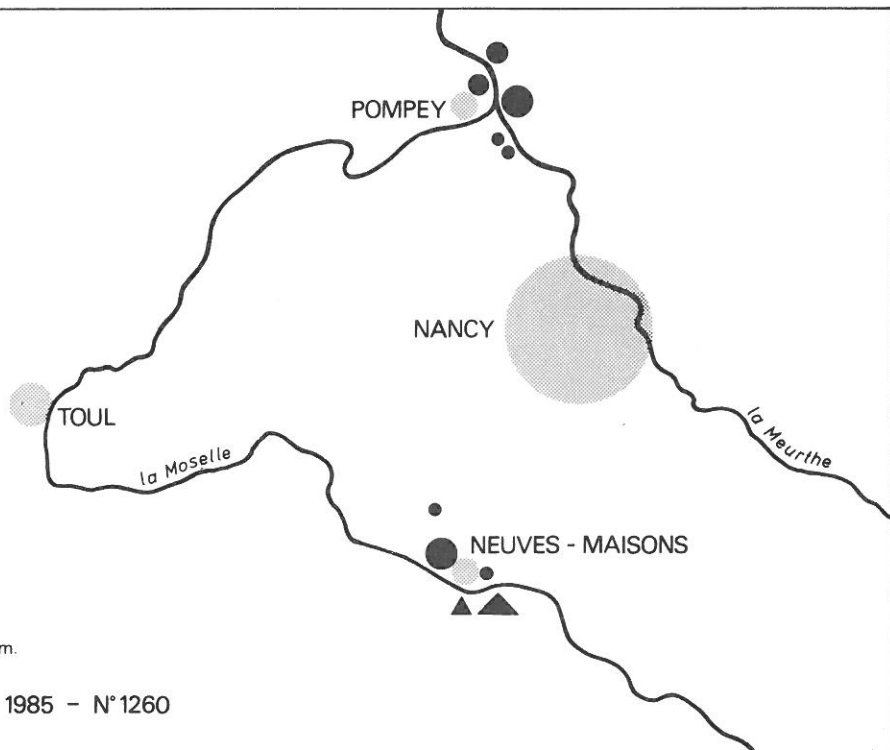
Les axes principaux d'une politique publique de résorption des friches industrielles en Lorraine seraient donc les suivants :

- acquisition au moindre coût aux industriels.

BASSINS SIDERURGIQUES - FRICHES INDUSTRIELLES



SURFACE en ha.	FRICHES	CRASSIERS	AUTRES TERRAINS
1 < 10	●	▲	-
10 < 20	●	-	*
20 < 50	●	▲	*
50 < 100	●	▲	*
100 < 150	●	▲	*
> 200	●	▲	-



0 5 10 15km.

- remise en état des sites et verdissement d'attente.
- stockage des terrains dans la perspective du montage d'éventuels projets de réutilisation.

L'implication immédiate des collectivités locales dans un tel processus risque de leur occasionner de sérieuses difficultés financières et techniques, compte tenu de l'ampleur et de la complexité des tâches à assumer et en l'absence de certitudes sur les recettes futures.

C'est pourquoi, l'intervention de l'E.P.M.L. sur l'ensemble des secteurs touchés est envisagée. Le Conseil d'Administration a confirmé, à plusieurs reprises, son accord pour que l'Etablissement participe techniquement et financièrement à une politique publique de résorption des friches.

L'E.P.M.L. mènerait les phases d'acquisition, de remise en état et de stockage des terrains dans l'attente d'éventuelles cessions en tout ou en partie aux collectivités locales, en fonction de leurs projets d'aménagement (parc de loisirs ou de sports, terrain d'activités, opération d'habitat, usage paysager...) ou à tout investisseur ayant leur accord.

L'Etablissement est prêt à participer sur fonds propres au tiers des dépenses nécessaires à l'acquisition et à un traitement minimum des friches, soit 10 000 000 F par an pour les cinq années à venir. Le financement des deux tiers restants proviendrait des fonds de l'Etat et éventuellement de la Région, des Départements et des collectivités locales.

Il convient de préciser que l'extension de l'aire de compétence propre de l'E.P.M.L. au "Pays Haut" Meurthe et Mosellan, demandée par le Conseil d'Administration, permettrait à l'Etablissement d'oeuvrer sur l'ensemble des secteurs les plus touchés de la région.

L'E.P.M.L. pourrait entamer son action en ce domaine sur les friches de HOMECOURT, FROUARD, NICHEVILLE, LONGWY, HAYANGE et THIONVILLE.

3 - LES AUTRES INTERVENTIONS

a) La réhabilitation des gravières

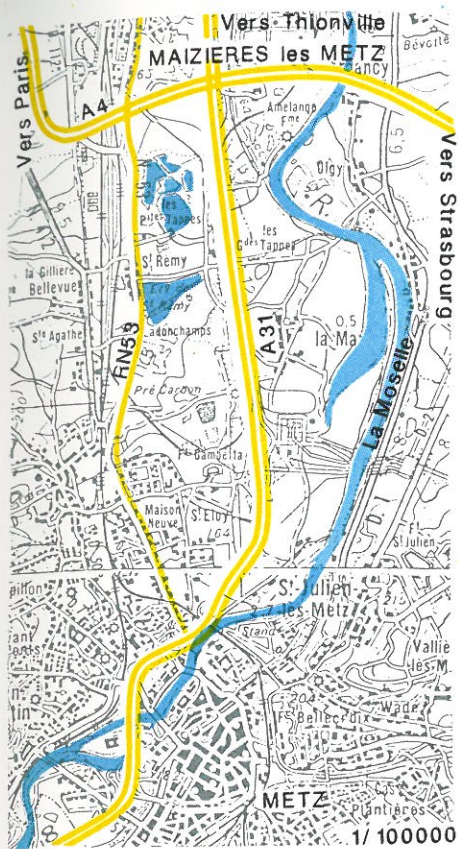
L'E.P.M.L. se consacre depuis plusieurs années, à MAIZIERES LES METZ, à une politique de réhabilitation de zones de gravières en fin d'exploitation, en concertation avec les collectivités et les administrations concernées. Cette action, consistant en un réaménagement du site en vue d'utilisations de loisirs ou agricoles, devra être poursuivie au cours du quatrième programme pluriannuel.

b) Les bases de loisirs

Les opérations d'aménagement de plans d'eau et de leurs abords en vue d'usage de loisirs (sports nautiques, hébergement de week-end...) connaissent un essor important. Le Conseil Général de la Moselle envisage de promouvoir

GRAVIERES DE MAIZIERES LES METZ

CROQUIS DU PROJET DE REAMENAGEMENT



une politique en la matière sur les étangs existants en secteur rural et a demandé à l'E.P.M.L. d'étudier les modalités de son éventuelle participation à de telles actions. Cette réflexion est en cours, l'Etablissement étant effectivement disposé à mettre sa compétence foncière au service des maîtres d'ouvrage de ces équipements.

Par ailleurs, l'E.P.M.L. a été sollicité pour intervenir dans le cadre de la réalisation d'une base de loisirs et de sports nautiques sur deux plans d'eau situés en Meurthe et Moselle et dans les Vosges (site de PIERRE PERCEE et de LA PLAINE). Son action se ferait alors en prestation de services pour le compte du maître d'ouvrage de l'opération.

c) Les espaces naturels sensibles des départements

La loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement confère au département, compétence en matière de préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. A cet effet, la loi institue une taxe départementale des espaces naturels sensibles, la décision de prélever ou non cette taxe relevant du Conseil Général. Les fonds prélevés doivent servir à l'acquisition ou à une participation à l'acquisition d'espaces naturels ainsi qu'à leur aménagement en vue d'une ouverture au public. Pour la mise en oeuvre de cette politique, le Conseil Général peut créer des zones de préemption.

Dans la mesure où les Conseils Généraux le souhaitent, l'E.P.M.L. est prêt à étudier les modalités selon lesquelles il se verrait confier un rôle d'opérateur foncier au service des politiques départementales des espaces naturels sensibles.

Pour l'ensemble des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie (hormis la politique de résorption des friches industrielles), on peut prévoir des interventions de l'Etablissement à hauteur de 30 000 000 F à 40 000 000 F.

En ce qui concerne les actions sur les friches industrielles, un crédit de 50 000 000 F, pour les cinq années à venir, comme indiqué précédemment, est envisagé.

IV - LES ACTIONS LIEES AUX GRANDS EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Dans la lignée de ses actions passées, l'E.P.M.L. est disposé, en fonction des demandes, à assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de grands équipements ou à l'implantation de services publics.

1 - LES EQUIPEMENTS DE NIVEAU METROPOLITAIN

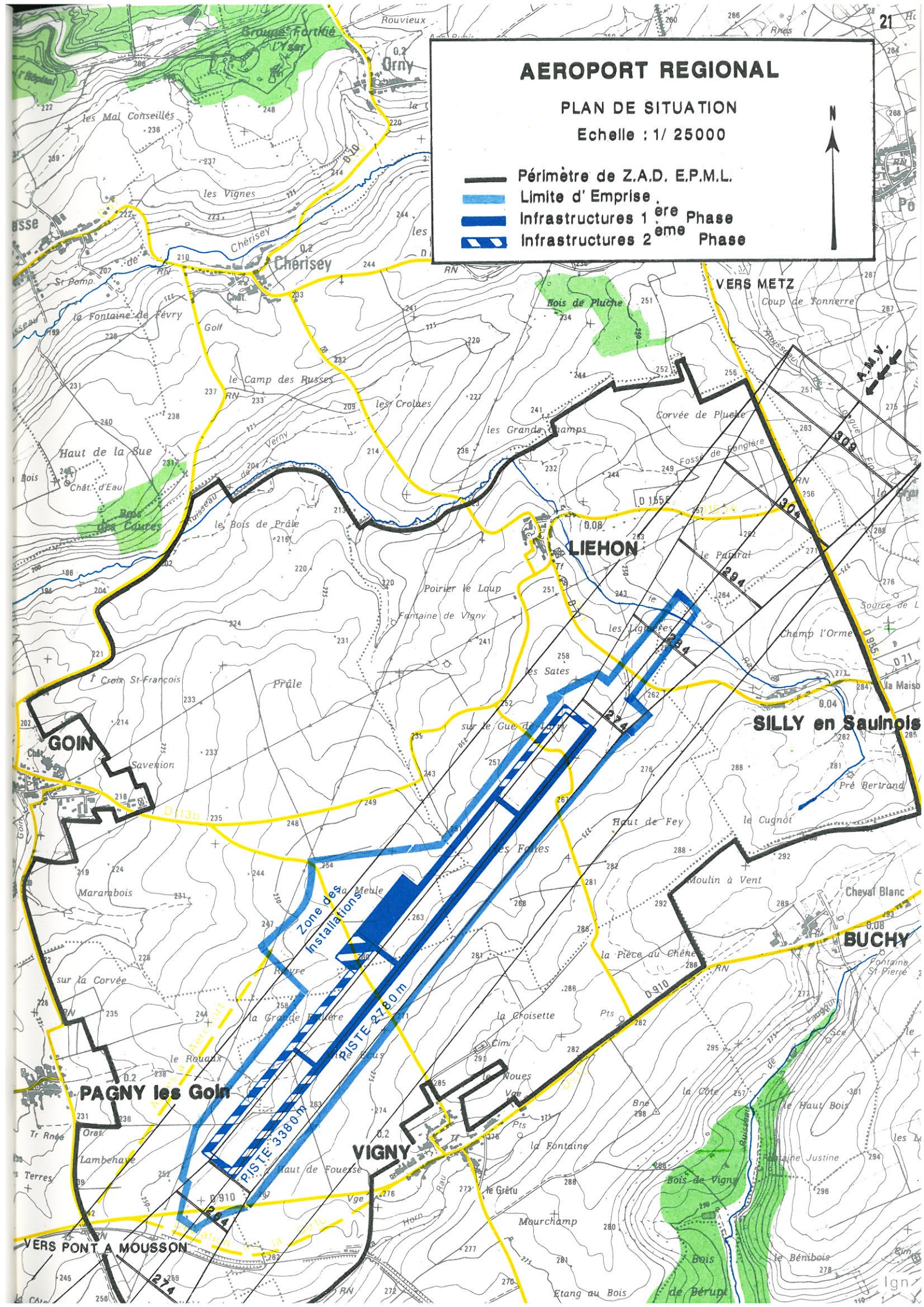
Les précédents programmes pluriannuels évoquaient la possibilité d'une intervention de l'E.P.M.L. pour maîtriser les terrains d'assiette de l'aéroport régional. Dans cette optique, une Z.A.D. d'une superficie de 1 484 ha avait été créée au profit de l'E.P.M.L., par décret en Conseil d'Etat en date du 7 février 1979.

AEROPORT REGIONAL

PLAN DE SITUATION

Echelle : 1/ 25000

- Périmètre de Z.A.D. E.P.M.L.
- Limite d'Emprise
- Infrastructures 1^{ère} Phase
- Infrastructures 2^{ème} Phase



Le site de l'aéroport est maintenant connu et approuvé par le Conseil Régional : il couvrira 250 ha dans le secteur de LOUVIGNY. L'E.P.M.L. est prêt à mener les acquisitions sur le site pour le compte du maître d'ouvrage de l'opération dès que la décision définitive de la réalisation sera prise.

Dans la mesure où d'autres équipements de niveau régional ou même national, tel le T.G.V. - Est, doivent voir le jour, l'E.P.M.L. est également disposé à mettre au service des collectivités publiques concernées ses compétences en matière foncière.

2 - LES AUTRES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Les terrains acquis par l'E.P.M.L. dans le cadre notamment des Centres-Relais, des Pôles Industriels ou des zones d'activités pourront accueillir des emprises routières comme par le passé.

Par ailleurs, l'Etablissement est prêt à se mettre à la disposition d'administrations ou de collectivités locales pour mener des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation d'équipements routiers ou de services publics.

Ces acquisitions peuvent se faire sur fonds propres, en particulier dans le cas d'interventions sollicitées par les collectivités locales. Il faut noter, à cet égard, que les demandes émanant des communes rurales se rapportent souvent à de telles finalités. Les acquisitions ainsi menées devront être assorties d'une garantie de rachat total des terrains.

Pour l'ensemble de ces opérations, sont envisagés des crédits d'un montant indicatif de 10 000 000 F à 15 000 000 F.

Chapitre II :

LES MODES D' INTERVENTION

I - L' ACQUISITION

De par son décret institutif, l'E.P.M.L. peut agir soit pour son propre compte, soit pour le compte d'autrui, ce qui conduit à distinguer deux principaux modes d'intervention : les actions propres menées soit directement, soit en concertation avec les collectivités locales et les activités de prestataire de services qui se regroupent en deux catégories : la prestation "complète" et la prestation "limitée".

1 - L' ACTION PROPRE

Il s'agit d'acquisitions foncières que l'E.P.M.L. entreprend pour son compte, sur ses fonds propres et qui s'exercent uniquement dans les limites de l'aire métropolitaine. Ces actions liées à la mise en oeuvre des documents d'urbanisme et de planification et des politiques d'aménagement des collectivités, finalité première de l'Etablissement, demeureront son principal mode d'intervention dans le périmètre de la Métropole. Pour ce faire, il dispose de ressources propres constituées principalement par la taxe spéciale d'équipement.

L'Organisme peut alors intervenir de son propre chef (action directe) ou en concertation avec les collectivités locales (action concertée).

a) L'action directe

C'est le "noyau dur" de la politique de réserves foncières de l'Etablissement. Les acquisitions s'effectuent dans le cadre des documents d'urbanisme existants (S.D.A.U., Schéma de secteur, P.O.S....) pour la réalisation d'opérations d'urbanisation, d'industrialisation ou d'équipement et s'inscrivent dans l'optique d'une stratégie à plus ou moins long terme. Aucune garantie de rétrocession n'existe puisque le futur acquéreur est inconnu lors de l'achat.

Les décisions sont prises par l'Organisme pour des raisons d'opportunités ou au titre du droit de préemption institué dans les périmètres de Z.A.D. ou sur l'étendue des zones urbaines ou d'urbanisation future des communes.

Les actions déjà entamées au cours du précédent programme seront poursuivies (Pôle Technologique de METZ, zone Meurthe-Canal à NANCY...) et l'acquisition de terrains situés dans de nouveaux secteurs directement liés à l'aménagement des agglomérations de la métropole sera entreprise.

Néanmoins, au cours de la prochaine période quinquennale, cette activité verra sa part relative diminuer au profit de l'action concertée avec les collectivités locales.

b) L'action concertée

Ce type d'intervention est devenu progressivement, au cours du précédent programme, le mode privilégié pour les actions engagées par l'E.P.M.L. sur ses fonds propres.

Il s'inscrit parfaitement dans la politique contractuelle volontariste menée par l'Organisme avec les communes de la Métropole ; les opérations menées à ce titre s'effectuent totalement ou partiellement sur les ressources de l'E.P.M.L., en plein accord avec une collectivité, dans un cadre conventionnel.

En apportant sa capacité technique et sa capacité financière, l'E.P.M.L. permet aux communes situées à l'intérieur de son aire géographique de compétence, de disposer des terrains nécessaires à un aménagement urbain à terme. En effet, ces collectivités ne disposent pas toujours de moyens financiers suffisants pour s'assurer la maîtrise foncière préalable à toute opération.

Cependant, cette politique n'a de chances d'être efficace que si elle est assortie d'engagements réciproques entre les partenaires. Il importe donc que les terrains acquis en concertation soient garantis d'une affectation d'intérêt public à plus ou moins longue échéance en contrepartie du relais financier proposé.

C'est ainsi que chaque opération fait l'objet d'un montage financier particulier, les modalités et délais de rachat étant négociés au cas par cas, dans le cadre d'une convention liant la collectivité et l'E.P.M.L.. Un engagement tripartite associant également le futur aménageur de l'opération pourra constituer une garantie supplémentaire du bon aboutissement de l'intervention de l'Etablissement.

Il faut souligner que l'action concertée contribue à favoriser une politique d'aménagement plus ambitieuse pour les collectivités en leur donnant la possibilité d'étaler la charge du foncier. Elle continuera donc à s'exercer en faveur de la restructuration des quartiers existants, du développement cohérent des agglomérations, de la création de zones d'activités et de services, de l'amélioration du cadre de vie. Mais elle permettra également d'apporter un service ponctuel : exercice du droit de préemption, acquisition de terrains nécessaires à des implantations de services publics, d'équipements collectifs...

Différents types de conventions peuvent être proposés aux communes. Ils se regroupent en trois principales catégories :

- Achat de terrains en indivision avec la collectivité pour la réalisation d'espaces verts aménagés ouverts au public. Ce système de propriété indivise pour lequel la participation de l'E.P.M.L. est limitée à 30 % du coût d'achat ayant été utilisé à de nombreuses reprises au cours des précédents programmes, pourrait être étendu à d'autres opérations dans l'avenir (zones de loisirs, friches industrielles...).
- Acquisitions foncières et immobilières en centre-ville pour mener des opérations de rénovation urbaine, de restauration immobilière et de réhabilitation de logements anciens, à l'intérieur d'un périmètre (O.P.A.H., Secteur Sauvegardé...), subordonnées à une garantie de revente de chaque immeuble dans un délai maximum, éventuellement dans la limite d'une enveloppe financière offrant ainsi la possibilité de réaffecter le produit des immeubles cédés à de nouvelles acquisitions.

Ce mécanisme intéresse un certain nombre de collectivités tant en Moselle qu'en Meurthe et Moselle. Aussi, afin de dynamiser ces interventions

et de permettre une rotation plus rapide de l'enveloppe mise à la disposition de la collectivité, il est envisagé de réduire la durée de maintien dans le patrimoine de l'Etablissement des immeubles acquis. Elle devrait être ramenée sur une période de cinq ans maximum.

Cette formule sera bien évidemment retenue pour la passation de nouvelles conventions mais pourrait également s'appliquer aux contrats déjà signés avec de nombreuses agglomérations. Un projet d'avenant à la convention initiale pourrait être proposé à la collectivité, cet ajustement ne porterait que sur les futures acquisitions immobilières sans rétroactivité.

- Acquisition de terrains, à la demande des collectivités, en fonction de leurs besoins et de leurs possibilités financières. Ces conventions prévoyant date et conditions de revente à la collectivité des ensembles acquis par l'E.P.M.L., sont négociées au cas par cas.

L'action concertée, qui permet sous diverses formes de répondre aux besoins des collectivités et de promouvoir des politiques d'aménagement de qualité, sera donc appelée à s'intensifier au cours du quatrième programme.

2 - L' ACTION EN PRESTATION DE SERVICES

Conformément aux dispositions de son décret constitutif, 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. Ces actions constituent le second mode opératoire de l'Etablissement. Elles sont complémentaires de son activité traditionnelle - opérations métropolitaines sur ressources propres.

Il convient de noter que cette activité peut s'exercer non seulement dans l'aire métropolitaine, mais sur l'ensemble des territoires des départements de Meurthe et Moselle et de la Moselle.

Ce type d'intervention revient à offrir aux collectivités publiques (Etat, District, Département, Région, Communes...) la possibilité d'utiliser l'expérience et la compétence foncière, technique et financière de l'Etablissement.

Le principe est que l'E.P.M.L. procède à des acquisitions en utilisant les fonds procurés par des collectivités mandantes qui sollicitent son intervention. Il peut parfois leur apporter une aide financière à court terme, le temps de mobiliser les financements nécessaires.

Des conventions, passées entre les intervenants, précisent les modalités de l'intervention : opération à effectuer, mode d'acquisition envisagé, mobilisation des financements, rémunération du service rendu. Les montages mis au point sont adaptés à chaque intervention qui est gérée dans le cadre d'un budget annexe.

Il convient alors de distinguer deux sortes de budgets annexes qui correspondent à des opérations de prestations dites "complètes" et à des prestations dites "limitées".

a) La prestation "complète"

Ce mode opératoire est une activité complémentaire de l'Etablissement qui a pris une certaine importance au cours du troisième programme, eu égard à certaines opérations d'envergure pour lesquelles il a été sollicité.

Conformément à la mission qui lui est confiée par une collectivité, l'Etablissement exécute toutes les tâches foncières, en vue de la réalisation de l'opération souhaitée - procédures si nécessaire, constitution des dossiers, recherche des propriétaires, consultation du service des Domaines, négociations amiables, recueil des promesses de vente, passation des actes notariés ou administratifs, suivi de leur exécution, établissement des dossiers de paiement... Il est également chargé du règlement des dépenses foncières, de tous les frais annexes ainsi que des indemnités d'exploitants éventuelles ou du paiement des indemnités d'expropriation..., les crédits nécessaires étant mis à la disposition de l'E.P.M.L. par la collectivité mandante. C'est ainsi que le financement intégral de l'opération transite par un budget annexe.

L'E.P.M.L. continuera à assumer sa mission de prestataire de services dans le cadre des opérations engagées au cours du troisième programme : l'action foncière préalable à l'aménagement de la Meurthe pour le compte de l'Etat ; la mise en oeuvre du P.A.F. de NANCY, prévu jusqu'à fin 1986, pour le compte du District de l'Agglomération Nancéienne ; l'intervention sur les anciennes carrières SOLVAY pour le compte des Villes de MAXEVILLE et de NANCY et du District de l'Agglomération.

Au cours du quatrième programme, l'Etablissement devrait être amené à intervenir sur des dossiers importants :

- l'acquisition des terrains d'assiette d'un aéroport régional pour le compte de la Région.
- une action de réhabilitation des sites industriels dégradés, cofinancée par l'Etat, l'E.P.M.L. et éventuellement la Région, les départements et les collectivités locales.
- l'acquisition, la remise en état et éventuellement l'équipement des terrains nécessaires à la réalisation de la partie française d'un "Pôle Européen des Trois Frontières", pour le compte de l'Etat.

L'Etablissement se tient par ailleurs à la disposition de l'Etat, de la Région, des départements, des groupements de collectivités (Districts, Syndicats Mixtes), des Etablissements Publics (C.C.I., O.P.A.C.) pour lancer des actions nouvelles. Il peut contribuer à la mise en oeuvre de programmes ou de schémas d'ensemble en faveur :

- d'équipements routiers, aériens ou ferroviaires.
- du tourisme, pour la réalisation de bases de loisirs, de structures d'accueil en milieu rural.
- de la protection des espaces naturels sensibles, en gérant les fonds des taxes prélevées par les départements pour cet objet.
- de l'habitat, pour la réhabilitation de quartiers dégradés.

Afin de développer les services que pourrait apporter l'Organisme aux collectivités en prestation de services, la formule d'un fonds d'intervention, alimenté par recours à l'emprunt, a été étudiée. Le taux des emprunts contractés pourrait être "bonifié" par la Région, le département ou les communes concernées, ce qui permettrait à l'E.P.M.L. d'apporter une aide non seulement technique mais également financière aux collectivités situées hors de son aire de compétence propre. Cette formule est notamment envisagée pour intervenir sur l'ensemble du département de la Moselle.

b) La prestation "limitée"

Ce type d'action peut se rapporter à diverses missions. La principale intervention dans ce cadre est la suivante : l'Organisme, à la demande de mandants, n'exécute que les tâches foncières. Ces derniers bénéficient de la capacité technique de l'E.P.M.L. qui agit en tant qu'opérateur foncier.

Seuls ses honoraires font l'objet d'inscriptions dans le cadre d'un budget annexe ; la collectivité effectuant directement le règlement des acquisitions et indemnités liées à l'opération. Les prestations réalisées à ce titre portent généralement sur des opérations ponctuelles.

D'autres modes de prestation "limitée" peuvent être appliqués. Ainsi l'E.P.M.L. est-il en mesure d'apporter aux collectivités publiques et aux organismes qui en dépendent une assistance technique notamment :

- pour mener des études foncières, juridiques, financières ou de faisabilité.
- pour gérer des emplacements réservés aux P.O.S. des communes.
- pour assister les départements dans leur politique de protection des espaces naturels sensibles.

L'activité de l'E.P.M.L. en prestation de services, étendue aux départements de la Meuse et des Vosges par modification de son décret institutif lui permettra de mettre sa compétence au service de politiques foncières des collectivités locales et des conseils généraux des deux départements concernés.

Il convient de noter que l'intervention de l'Organisme est évoquée pour mener une action foncière sur les pourtours de deux plans d'eau situés dans les départements de Meurthe et Moselle et des Vosges (site de PIERRE PERCEE et de LA PLAINE). Cette action permettrait la réalisation d'une base de loisirs et de sports nautiques, sous la maîtrise d'ouvrage d'un Syndicat mixte. Si la mission était confiée à l'E.P.M.L., celui-ci la traiterait selon la formule du fonds d'intervention mentionnée plus haut.

Par ailleurs, l'extension de l'aire d'intervention de l'Etablissement, en prestation de services, à l'ensemble de la Région Lorraine permettrait à l'E.P.M.L. d'être l'outil d'une politique foncière de niveau régional, à l'exemple de ce qui a été entrepris en Région Ile-de-France par l'intermédiaire de l'A.F.T.R.P.. L'Etablissement interviendrait alors grâce à des fonds régionaux.

La redéfinition du Programme d'Equipement Industriel de la Lorraine pourrait également constituer un cadre d'action pour l'E.P.M.L. en matière de zones d'activités.

Ainsi, la progression et la diversification des activités de l'E.P.M.L. en prestation de services devraient être appelées à se poursuivre au cours du quatrième programme.

II - LA GESTION DU PATRIMOINE

La politique de gestion patrimoniale que mènera l'E.P.M.L. restera fondée sur quelques principes essentiels : ne pas distraire les biens acquis du circuit économique et en tirer des revenus. Mais le contenu de cette politique devra s'adapter à l'évolution des biens gérés par l'Etablissement : une part décroissante de biens agricoles, une part croissante de patrimoine bâti, et sans doute l'apparition des biens spécifiques que sont les friches industrielles.

Par ailleurs, il faut préciser que l'action de l'E.P.M.L. en la matière porte non seulement sur son propre patrimoine mais également sur des terrains acquis pour le compte de collectivités.

1 - LE PATRIMOINE AGRICOLE

L'E.P.M.L. poursuivra la gestion des terrains agricoles en stock en s'efforçant de les allouer en totalité à des exploitants, en concertation avec la S.A.F.E.R.L. et la F.D.S.E.A..

Les conditions d'attribution sont modulées en fonction de l'avenir des terrains concernés. Dans les secteurs dont l'aménagement est prévu à long terme, l'Etablissement peut conclure des baux d'une certaine durée (5 ans, voire 9 ans). Par contre, là où des opérations sont susceptibles d'être lancées dans des délais plus rapprochés, les terrains doivent être loués sous forme de conventions d'occupation précaire. Dans certains cas, l'exploitant ayant été indemnisé au moment de l'acquisition par l'E.P.M.L., l'Etablissement met gratuitement le terrain à sa disposition dans l'attente d'une rétrocession.

Il convient de noter que les surfaces agricoles gérées devraient maintenant connaître une diminution notable du fait de la politique de "dégraissage" menée par l'Organisme, notamment sur les secteurs d'ENNERY et de GONDREVILLE.

2 - LES ESPACES BOISES ET NATURELS

L'E.P.M.L. se doit d'assurer l'entretien des bois qu'il a acquis et peut tirer des revenus de leur exploitation. Dans certains massifs, le droit de chasse est loué à des associations ou des particuliers. Par ailleurs, l'E.P.M.L. pourra demander à l'O.N.F. d'intervenir en matière de gestion dans un cadre conventionnel.



FERME SEBASTOPOL
A METZ SUD-EST

"VILLE VIEILLE" A NANCY :
VUE DE LA PLACE MALVAL



ANCIENNES GRAVIERES
A MAIZIERES-LES-METZ

Cependant, l'Etablissement s'attachera tout particulièrement à conclure des conventions avec les collectivités locales permettant à celles-ci de disposer des bois pour les ouvrir au public en procédant éventuellement à quelques aménagements, l'Etablissement se réservant le bénéfice de leur exploitation.

L'E.P.M.L. doit gérer un patrimoine assez important d'étangs, en particulier dans le Val de Moselle. L'Etablissement pourra les louer à des utilisateurs tels que des associations de pêcheurs, des sociétés sportives ou des particuliers, à l'exemple de ce qui est déjà fait. Dans certains secteurs, l'exploitation de matériaux (sables, graviers) sera poursuivie en cohérence avec les projets d'aménagement ultérieurs.

3 - LE PATRIMOINE BATI

L'effort de gestion de l'E.P.M.L. porte désormais de manière significative sur les biens bâtis, acquis notamment dans le cadre des conventions centre-ville. Cette gestion est particulièrement délicate à mener dans la mesure où elle concerne essentiellement des immeubles vétustes, destinés à être réhabilités par la collectivité ou son aménageur. La politique de l'Etablissement à l'égard de ces biens sera donc guidée par le souci d'éviter leur dégradation, ce qui implique deux axes d'action :

- la location ou la mise à disposition de tous les biens (logements, locaux associatifs, garages, locaux commerciaux...) dont l'état le permet. Priorité sera donnée aux anciens occupants des lieux. Dans certains cas, la vétusté des lieux conduira l'Etablissement à engager les travaux indispensables sans qu'il y ait anticipation sur la réhabilitation ultérieure. Les travaux les plus importants, (réfection de toiture, réparation du système de distribution d'eau...) verront leur coût répercuté dans le prix de vente du bien. Certains immeubles devront être gardés libres du fait de leur état de dégradation ou de la proximité de l'intervention de l'aménageur.
- la démolition de certains bâtiments que la collectivité ne souhaite pas conserver ou qui risquent d'être sujets au vandalisme et aux occupations sauvages. De tels travaux sont effectués sous réserve de l'autorisation de la collectivité mandante.

Par ailleurs, il convient de noter en ce qui concerne les biens situés en milieu urbain la possibilité qu'a l'E.P.M.L. de louer des emplacements publicitaires. Cette action sera poursuivie au cours du quatrième programme.

4 - LES FRICHES INDUSTRIELLES

L'E.P.M.L. devrait se rendre propriétaire, dans le cadre de ce programme, de plusieurs friches industrielles de grande ampleur. La mission de gestionnaire que devra assumer l'Etablissement à cet égard présente des difficultés particulières. Il s'agit en effet de faciliter la mutation de ces espaces en faisant disparaître les traces de l'affectation antérieure qui obèrent l'avenir du site mais aussi, par leur aspect répulsif, de toutes les collectivités environnantes.



ANCIENNE USINE D' HOMECOURT



FRICHE DE LA CHIERS A LONGWY

L'E.P.M.L. sera donc amené à faire procéder à des travaux importants ; démolition des bâtiments et des infrastructures non réutilisables, réhabilitation des bâtiments et infrastructures à conserver, terrassement et nivellement des sols, verdissage permettant de redonner à l'ensemble un aspect acceptable. L'ensemble de ces travaux devra être conduit soit en fonction d'un réaménagement ultérieur déjà défini, soit de manière à ne pas obérer l'avenir.

L'intervention de l'Etablissement sur les anciennes carrières SOLVAY peut être considérée comme un premier exemple de ce type de mission, de par l'ampleur du site et la nature des travaux à entreprendre. Le site a fait l'objet d'un plan d'aménagement sommaire divisant l'ensemble en plusieurs secteurs en fonction de leurs potentialités. Sur cette base, l'E.P.M.L. a notamment entamé des travaux de remblaiement et de nivellement, qui seront poursuivis sur un secteur destiné à être réaménagé. D'autres parts de l'ensemble sont toujours soumises à l'exploitation de matériaux.

Sur une telle opération, l'E.P.M.L. est confronté à des problèmes qui se posent également sur les friches industrielles au sens strict ; la maîtrise d'un ensemble immobilier complexe, altéré par son utilisation passée, implique une gestion attentive à la spécificité du site et requiert un effort de réflexion sur les réaménagements éventuels, qui devront utiliser au mieux les contraintes existantes, afin de minimiser les surcoûts de travaux de remise en état.

Une fois ces travaux menés, l'E.P.M.L. aura à assurer le stockage de ces biens dans l'attente d'une réutilisation ultérieure. Il devra assurer l'entretien des terrains en cours de reverdissement et des bâtiments à conserver, le gardiennage de l'ensemble si cela s'avère nécessaire. Il pourra y permettre la tenue de manifestations provisoires (marchés, foires, fêtes foraines...) ou conclure, le cas échéant, des conventions de mise à disposition ou des locations avec les collectivités ou d'autres intervenants pour des usages de loisirs, l'aménagement d'espaces verts, de jardins familiaux...

III - L' AFFECTATION DU PATRIMOINE

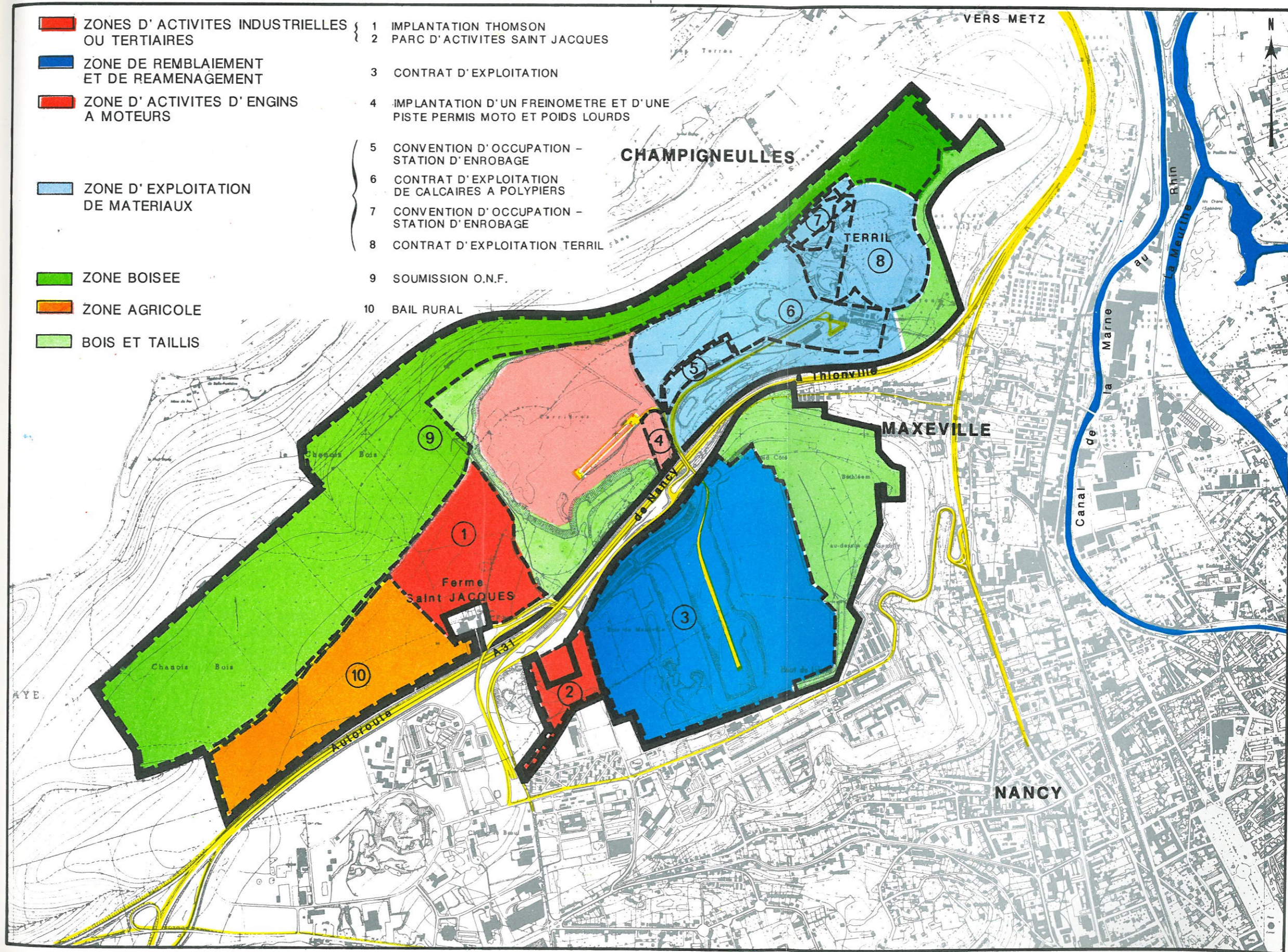
La politique que mène et que poursuivra l'E.P.M.L. à l'égard du devenir des biens qu'il acquiert ne touche plus seulement les actions de cession et relève désormais de trois modes opératoires principaux :

- les cessions, qui demeurent les procédures classiques d'affectation mais s'inscrivent de plus en plus dans des cadres conventionnels. Les conditions de ces cessions appellent par ailleurs un réajustement.
- les constitutions d'indivision.
- les affectations sans transfert de propriété.

Ces deux derniers modes peuvent être considérés comme des affectations à long terme et sont utilisés dans des cas spécifiques, qui pourront être développés dans les années à venir.

La Gestion du Site

PLAN DE SITUATION



1 - LES CESSIONS

Il convient de distinguer les cessions des biens acquis en action directe des cessions des biens acquis en action concertée.

a) La cession des biens acquis en action directe

Les terrains ainsi acquis peuvent être revendus soit à une collectivité publique ou un aménageur, soit à un particulier ou à une collectivité pour une opération publique ponctuelle.

Le premier cas de figure est le plus fréquent, les terrains revendant l'affectation initialement prévue. La transaction se fait alors au prix de revient actualisé, selon trois cas de figure :

- la vente pure et simple à paiement comptant.
- la vente à paiement étalé, avec ou sans différé, sur un petit nombre d'années.
- la vente à terme, constatée au jour de la signature de l'acte mais dont le paiement peut être échelonné sur une longue période. Cette procédure doit n'être employée que pour certains cas spécifiques.

Le mode de calcul du prix de vente de ces terrains mérite d'être réexaminé au vu du contexte actuel. On constate depuis quelques années une stagnation, voire une baisse des prix fonciers, hormis en périphérie immédiate des agglomérations. Cette évolution est contraire à la situation qui prévalait au moment de la mise en place du système d'actualisation du prix des terrains. Or, les biens acquis en action directe le sont sans garantie formelle de rétrocession ni a fortiori délai de rachat, et beaucoup de ces biens sont dans le patrimoine de l'Etablissement depuis un certain nombre d'années, notamment les terrains achetés dans le cadre des grandes opérations métropolitaines (Centres-Relais, Pôles Industriels). De ce fait, le prix de vente de tels biens, par le jeu des actualisations successives, se révèle être notablement supérieur à leur valeur de marché. Le rôle anti-inflationniste que devrait jouer l'Etablissement ne peut ainsi être rempli efficacement dans certains secteurs.

Une révision des règles de calcul du prix de vente des terrains paraît donc s'imposer.

Il est proposé de rabaisser le taux d'actualisation, fixé à 5 % l'an en intérêts simples depuis le 1er janvier 1984, au niveau de 2 % l'an en intérêts simples, ce taux constituant un niveau incompressible destiné uniquement à couvrir la charge de la dette de l'Etablissement.

Le prix de cession de ces terrains serait donc établi comme suit :

- coût d'achat : valeur vénale, indemnités et frais divers.
- coût d'intervention : fixé à un niveau moyen de 3,5 % du coût d'achat et modulable en fonction de la difficulté de l'opération. Le total du coût d'achat et du coût d'intervention est le prix de revient.
- actualisation : à ce prix de revient, il est appliqué une ou plusieurs actualisations au taux simple de 1 % par semestre, l'actualisation s'appliquant au semestre écoulé à partir du premier jour du troisième semestre qui suit la date de l'acte de vente. Ce nouveau total représente le prix de revient actualisé.

- délaissés : le prix de revient actualisé peut être majoré, dans certains secteurs, d'un pourcentage destiné à compenser une perte de valeur sur les terrains délaissés. Il est fixé dans une fourchette comprise entre 0 et 10 %.

Ces nouvelles modalités de calcul devraient permettre la fixation d'un prix de vente plus "juste" vis-à-vis des collectivités et des aménageurs, la répercussion en aval de ce prix devant se traduire par une amélioration de la qualité de l'aménagement ou des constructions des opérations projetées.

Le Conseil d'Administration pourra, le cas échéant, réajuster ces modalités d'actualisation, dans le même souci d'une adaptation au contexte foncier.

Par ailleurs, les terrains acquis par l'E.P.M.L. peuvent dans certains cas être cédés en dehors d'un cadre opérationnel, à un particulier, à un organisme tel que la S.A.F.E.R.L. ou à une collectivité. De telles cessions interviennent notamment lors de campagnes de "dégraissage" du patrimoine de l'E.P.M.L. qui s'exercent à l'égard de terrains sur lesquels aucun projet d'aménagement n'est envisagé.

De telles cessions s'effectuent, conformément à la volonté du Conseil d'Administration, à la valeur vénale du terrain, la détermination de la plus ou moins-value éventuelle se faisant par rapport au prix de revient (coût d'achat et coût d'intervention).

b) La cession des biens acquis en action concertée

Dans la mesure où le mode concerté constitue maintenant le principal type d'intervention de l'Etablissement, une part essentielle des cessions qui seront opérées au cours du quatrième programme pluriannuel le seront dans un cadre conventionnel.

Il convient de rappeler que les conventions proposées par l'E.P.M.L. se répartissent en deux grandes catégories :

- les conventions particulières avec engagement de rachat par la collectivité, soit à une date donnée avec paiement immédiat, soit par tranches foncières et financières, soit avec délais de paiement.
- les conventions centre-ville, s'appliquant sur un périmètre donné, généralement dans la limite d'une enveloppe financière, avec fixation d'une durée maximum de maintien de chaque immeuble dans le patrimoine de l'Organisme.

En ce qui concerne les conventions particulières, la méthode de fixation du prix de vente est identique à celle adoptée pour les cessions hors cadre conventionnel. Au prix de revient (coût d'achat et coût d'intervention) s'appliquent des actualisations comprenant à la fois les frais financiers et les frais d'immobilisation.

Dans la mesure où les terrains acquis dans ce cadre doivent être rachetés par la collectivité dans un délai donné, qui tend à être réduit, et où l'E.P.M.L. joue de fait un rôle de relais financier dans une logique opérationnelle, il est proposé de maintenir pour la détermination du prix de vente

de ces terrains un taux d'actualisation de 5 %. Ce taux inclut la charge de la dette de l'Etablissement (soit 2 %) et les frais d'immobilisation de capital (soit 3 %). Le Conseil d'Administration pourra être amené à réviser la prise en compte des frais d'immobilisation, en fonction de l'évolution du contexte foncier et économique.

Dans les conventions centre-ville, un taux d'actualisation spécifique, avec progressivité, était appliqué jusqu'ici : de 3 % en 3 % chaque année, en intérêts composés, avec un plafond de 12 %, le délai maximum de rachat par la collectivité des biens acquis par l'E.P.M.L. étant fixé à 8 ans à compter de la date de l'acte. Une des dernières conventions de ce type, à MONTIGNY LES METZ, fixe un taux initial réduit à 2 % et progressant en intérêts simples de 2 % chaque année jusqu'à un plafond de 8 %, l'actualisation s'appliquant selon les mêmes modalités que pour les autres types de cession et le délai de rachat des biens étant au maximum de 5 ans. Cette modification prenait acte du délai moyen de stockage des biens acquis dans un tel cadre et de la stagnation des prix de l'immobilier dans les centre-villes.

Il paraît cohérent d'adopter cette nouvelle formule d'actualisation aux conventions qui seront conclues désormais, un avenant aux conventions en cours pouvant par ailleurs être proposé aux collectivités. Ainsi, la première actualisation annuelle correspondrait uniquement à la charge de la dette (2 %), charge à laquelle viendrait s'ajouter un taux croissant chaque année, l'ensemble étant plafonné à 8 %.

2 - LES CONSTITUTIONS D'INDIVISION

Dans le cadre de sa politique en faveur des espaces verts, l'E.P.M.L. procède à des acquisitions en indivision avec les collectivités locales, 70 % du bien appartenant à celles-ci et 30 % restant la propriété de l'Etablissement. Pour l'E.P.M.L., de telles affectations peuvent être considérées comme définitives.

Ces formules devraient être appelées à se développer. Actuellement consacrées exclusivement à la création d'espaces verts ouverts au public, elles pourraient s'appliquer à des zones de sports et de loisirs.

Il est également envisageable que ce type d'affectation soit utilisé pour certaines friches industrielles, aidant les collectivités à prendre en main ces ensembles immobiliers de grande ampleur, à l'exemple de ce qui a été conclu pour les anciennes carrières SOLVAY.

3 - LES AFFECTATIONS SANS TRANSFERT DE PROPRIETE

Il existe deux formules principales permettant à l'E.P.M.L. de mettre des terrains à la disposition de collectivités ou d'aménageurs sans qu'il y ait cession effective.

Par le bail à construction, le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien

pendant toute la durée du bail (18 à 70 ans). A expiration du bail, deux solutions sont offertes :

- soit le bailleur prend possession des constructions.
- soit le preneur les acquiert.

Cette formule a pour avantage essentiel d'éviter à un constructeur la charge foncière de l'opération.

Quant au bail emphytéotique, il garantit à l'occupant la jouissance du bien sur une longue durée (18 à 99 ans) pour un loyer généralement modique. Ce type de bail peut recevoir d'autres applications telles que la construction

Ces procédures n'ont quasiment jamais été utilisées par l'E.P.M.L. Elles pourraient être envisagées, notamment dans le cadre d'opérations d'équipements de loisirs (terrains de sports, bases nautiques, golf...) dont la maîtrise d'ouvrage serait assurée par des collectivités locales ou des syndicats mixtes.

L'Etablissement est ainsi prêt à mettre en application les montages répondant le mieux aux besoins des collectivités.

Enfin, l'E.P.M.L. intervient parfois sur des ensembles boisés de qualité dans un souci de protection. Dans la mesure où ces bois sont classés comme espaces naturels, l'E.P.M.L. pourra demander leur soumission au régime forestier, ce qui implique une affectation définitive pour le bien considéré.

Chapitre III :

**L' ENVELOPPE FINANCIERE
DU QUATRIEME PROGRAMME**

Les prévisions de dépenses et de recettes de l'Etablissement au cours du quatrième programme pluriannuel reposent sur trois hypothèses, qui peuvent être rattachées à deux options principales :

- la recette fiscale reste à son niveau actuel, ce qui conduit à la définition d'une hypothèse basse et d'une hypothèse moyenne qui sont fonction du niveau d'intervention de l'Etablissement dans ses actions foncières.
- le plafond de la recette fiscale est relevé, conformément au souhait du Conseil d'Administration, ce qui permet une augmentation sensible des recettes de l'Organisme et donc de ses dépenses, déterminant ainsi l'hypothèse haute.

Le contenu de chacune de ces trois hypothèses sera analysé selon les différents postes de recettes et de dépenses prévisionnelles de l'Etablissement.

I - L' ESTIMATION DES RECETTES

1 - LA RESSOURCE FISCALE

Le programme pluriannuel retient deux possibilités : un maintien du plafond actuel de la taxe spéciale d'équipement ou un relèvement de ce plafond.

Si la taxe spéciale d'équipement reste à son niveau actuel, soit 47 000 000 F, la recette fiscale de l'Etablissement se montera à 235 000 000 F pour la durée de ce programme pluriannuel.

Une telle hypothèse aura pour première conséquence une diminution sensible de la pression fiscale opérée par l'E.P.M.L. par rapport à l'ensemble de la fiscalité locale, en progression constante. Sur la base d'un taux de majoration annuelle de la fiscalité directe locale de l'aire métropolitaine de 8 %, la part de la taxe spéciale d'équipement passerait de 1,39 % en 1986 à 1,02 % en 1990.

Par ailleurs, il va sans dire qu'un maintien du plafond de la ressource fiscale conduira l'Etablissement à stabiliser ses interventions foncières sur fonds propres, ce qui n'est pas sans conséquence sur les autres postes de recettes - cessions et produits de gestion. Toutefois, l'E.P.M.L. pourra maintenir sa capacité de réponse aux besoins des collectivités, par la mise en oeuvre de nouveaux modes d'action, impliquant des dépenses moindres : participations, acquisitions en indivision, prestation de services.

La seconde possibilité prévoit un réajustement en hausse du plafond de la ressource fiscale à hauteur de 60 000 000 F. Liée à une extension corrélative de l'aire d'intervention propre de l'organisme, elle implique une perception de la taxe spéciale d'équipement élargie à de nouveaux cantons.

Conformément aux engagements de modération pris par le Conseil d'Administration de l'E.P.M.L., l'hypothèse retenue est celle d'une majoration

de la taxe, à partir de 1987 seulement, à hauteur de 5 % l'an. Cette progression du prélèvement fiscal bien que très graduelle permet néanmoins d'atteindre un total de 260 000 000 F de recettes pour la durée du programme pluriannuel.

Cette augmentation de la recette fiscale permettra à l'E.P.M.L. d'intervenir efficacement dans une aire de compétence, élargie à sept cantons, sur de nouveaux dossiers tels que le traitement des espaces en mutation (friches industrielles, friches urbaines), qui requièrent des moyens financiers importants sur une longue période.

Ce réajustement en hausse du plafond de la taxe spéciale d'équipement ne doit nullement entraîner une majoration de la pression fiscale opérée par l'Etablissement, l'objectif du Conseil d'Administration étant au contraire une diminution de celle-ci. Dans une telle hypothèse, le niveau de progression du prélèvement fiscal restera toujours inférieur à l'augmentation de la fiscalité directe locale.

2 - LES PRODUITS DE CESSIONS ET LE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Le produit des cessions est fonction du niveau d'activité de l'Etablissement. Dans la mesure où la rotation des biens acquis par l'E.P.M.L. tend à s'accélérer, notamment par le recours plus systématique à des engagements conventionnels, un montant d'acquisitions plus important se traduira rapidement par une augmentation du produit des cessions.

Par ailleurs, contrairement aux estimations figurant dans les programmes précédents, les montants de cessions escomptés au cours de ce programme sont "contrôlables" dans une certaine mesure. Ainsi, les recettes attachées aux dossiers exceptionnels, soit 28 000 000 F, correspondent aux sommes dues à l'Etablissement pour deux opérations importantes, les acquisitions de l'usine Férembal et de la Manufacture des Tabacs à NANCY.

Les autres créances sur cessions actuellement prévisibles pour la durée du programme se montent à 12 000 000 F.

Enfin, il faut noter que dans le cadre de l'opération Meurthe menée par l'E.P.M.L. en prestation de services de l'Etat, ce dernier remboursera les avances qui lui avaient été consenties par l'Etablissement à hauteur de 5 000 000 F.

C'est donc au niveau des cessions résultant de l'activité courante de l'Etablissement que doivent être recherchées les variations possibles. Trois hypothèses sont formulées à cet égard. Une hypothèse basse fixe le montant des recettes liées aux interventions foncières à 100 000 000 F. Compte tenu des postes "contrôlables" (créances sur cessions et remboursement des avances), ce sont 55 000 000 F de cessions qui sont alors prévus, ce qui constitue le niveau minimum compte tenu des engagements conventionnels des collectivités.

Une hypothèse moyenne indique un montant de 120 000 000 F, soit 75 000 000 F de cessions nouvelles. Cette possibilité repose sur la capacité de l'Etablissement de dynamiser la recherche d'acquéreurs potentiels et de multiplier ses montages conventionnels.

Pour l'hypothèse haute, liée à une augmentation de la ressource fiscale, le montant des recettes relatives aux interventions foncières est évalué à 140 000 000 F, soit 95 000 000 F de cessions nouvelles.

La réalisation de cette hypothèse résulterait d'une concrétisation rapide de la politique dynamique d'acquisitions que mènerait l'Etablissement, avec des moyens en augmentation.

3 - LES AUTRES PRODUITS

a) Les emprunts

Le recours à l'emprunt est envisagé de façon modérée par l'E.P.M.L.. En effet, l'Etablissement retient l'éventualité d'emprunter à hauteur de 9 000 000 F à partir de 1988, le remboursement des premiers emprunts contractés par l'Etablissement, pour une somme équivalente, étant achevé en 1987.

Par ailleurs, l'Etablissement a contracté un emprunt particulier pour l'opération SOLVAY, le dernier versement intervenant en 1986 à hauteur de 6 000 000 F.

Il convient de préciser que pour des dossiers exceptionnels, l'Etablissement peut contracter des emprunts, affectés à l'opération, ainsi qu'il l'a fait au cours du précédent programme sans que son taux d'endettement ne s'en trouve majoré.

b) Les recettes de fonctionnement

Ce poste regroupe les produits de gestion du patrimoine, les rémunérations pour prestations de services, les recettes de placement des fonds, ainsi que les intérêts des créances sur cessions.

Une activité soutenue de l'Etablissement devrait avoir des conséquences sur les honoraires résultant des interventions en prestation de services des collectivités, sur les créances sur cessions et sur les produits de gestion tirés de biens nouveaux.

De ce fait, trois hypothèses sont formulées qui résultent des trois options du niveau d'activité de l'Etablissement : une hypothèse basse à hauteur de 20 000 000 F, une hypothèse moyenne à hauteur de 25 000 000 F, une hypothèse haute à 30 000 000 F.

c) Le fonds de roulement

A la fin de l'année 1985, il devrait s'élever à 15 000 000 F. Ce fonds représente en fait une ressource disponible à comptabiliser au niveau des recettes. Il permettra à l'Etablissement de fonctionner avec un maximum de souplesse au cours du quatrième programme pluriannuel.

Le montant total des prévisions de recettes s'établit donc selon trois hypothèses de 385 000 000 F, 410 000 000 F et 460 000 000 F, qui se présentent ainsi :

INTITULE	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE MOYENNE	HYPOTHESE HAUTE
Recette fiscale	235 000 000	235 000 000	260 000 000
Emprunts			
- activité courante	9 000 000	9 000 000	9 000 000
- dossiers exceptionnels	6 000 000	6 000 000	6 000 000

Interventions foncières	100 000 000	120 000 000	140 000 000
. Cessions et créances sur cessions			
- activité courante	67 000 000	87 000 000	107 000 000
- dossiers exceptionnels	28 000 000	28 000 000	28 000 000
. Remboursement des avances			
- ETAT	5 000 000	5 000 000	5 000 000
- S.A.F.E.R.L.	-	-	-

Moyens des services - Produits	20 000 000	25 000 000	30 000 000
Fonds de roulement initial	15 000 000	15 000 000	15 000 000

TOTAL	385 000 000 F	410 000 000 F	460 000 000 F

II - L'ESTIMATION DES DEPENSES

1 - LES DEPENSES D'INTERVENTION FONCIERE

Ce poste, le plus important puisqu'il est consacré à l'activité foncière de l'E.P.M.L., recouvre deux catégories de dépenses :

- l'activité courante de l'Etablissement,
- l'activité "exceptionnelle", prenant la forme de participations ou d'avances inscrites en budgets annexes.

a) L'activité courante

Par activité courante on entend l'action que mène l'Etablissement sur fonds propres, en action directe ou dans un cadre conventionnel, pour des finalités diversifiées. Les autorisations de programme relatives à ces opérations concernent, dans la nouvelle classification appliquée à partir de 1986,

d'une part l'ensemble des secteurs géographiques d'intervention de l'Etablissement, et d'autre part des finalités particulières (actions communes rurales, opérations centre-ville, ensembles boisés, conventions espaces verts).

Trois hypothèses sont formulées sur le niveau qu'atteindra cette activité courante au cours du quatrième programme, correspondant aux trois niveaux de recettes escomptés.

Selon l'hypothèse basse, le montant des interventions de l'Etablissement serait de 200 000 000 F, décomposés en cinq finalités : activités (40 000 000 F), urbanisations nouvelles (60 000 000 F), centre-ville et quartiers dégradés (60 000 000 F), cadre de vie (30 000 000 F), grands équipements et services publics (10 000 000 F).

L'hypothèse moyenne retient un niveau d'intervention à hauteur de 225 000 000 F, l'augmentation portant sur les actions en faveur des activités (45 000 000 F), des urbanisations nouvelles (70 000 000 F) et des centres-villes et quartiers dégradés (70 000 000 F).

Enfin, l'hypothèse haute fixe à 275 000 000 F le montant des interventions "courantes" de l'E.P.M.L., soit 60 000 000 F pour les activités, 80 000 000 F pour les urbanisations nouvelles, 80 000 000 F pour les quartiers dégradés et les centres-villes, 40 000 000 F pour les espaces verts, de sports et de loisirs, 15 000 000 F pour les grands équipements et services publics.

Il convient de noter que dans les hypothèses basse et moyenne, les interventions de l'Etablissement seraient ralenties sur chacune des finalités par rapport aux actions menées pendant le troisième programme pluriannuel. Selon l'hypothèse haute, ces interventions resteraient à un niveau sensiblement équivalent. En revanche, il faut souligner que l'action de l'E.P.M.L., au cours du programme 1986 - 1990, ne portera pas seulement sur ces finalités "classiques", mais empruntera des modes différents et concernera des problèmes nouveaux.

b) Les participations aux budgets annexes et avances

L'activité de l'E.P.M.L. concernera, pour une part non négligeable, des programmes d'acquisition importants qui prévoient une participation financière de l'Etablissement. Par ailleurs, ce dernier pourra être amené, dans le cadre d'opérations en prestation de services, à consentir des avances aux collectivités maîtres d'ouvrage.

Les dépenses qu'entraîneront ces types d'interventions portent sur un montant constant, quelque soit l'hypothèse du niveau d'activité global de l'E.P.M.L.. En effet, elles concernent soit des engagements déjà pris, soit des principes d'action qu'en tout état de cause, l'Etablissement ne souhaite pas remettre en question.

Deux opérations engagées au cours du précédent programme doivent s'achever pendant le quatrième programme :

- l'opération SOLVAY, pour laquelle l'E.P.M.L. règlera en 1986 la dernière part du montant de l'acquisition, soit 8 000 000 F.
- l'opération "Aménagement de la Meurthe", menée en prestation de services de l'Etat, où l'E.P.M.L. doit procéder à de nouvelles avances pour un montant de 1 000 000 F.

Par ailleurs, la participation de l'E.P.M.L. à une politique publique de traitement des friches industrielles est envisagée à hauteur de 10 000 000 F par an, soit 50 000 000 F pour la durée du programme.

Enfin, l'Etablissement tient à réserver une enveloppe de 25 000 000 F afin de répondre, le cas échéant, à des demandes de collectivités portant sur des dossiers importants nécessitant un montage particulier. Cette enveloppe pourrait également être utilisée pour consentir des avances aux collectivités mandantes.

Si l'on récapitule l'ensemble des dépenses d'intervention foncière, trois hypothèses se dégagent, une hypothèse basse à 284 000 000 F, une hypothèse moyenne à 309 000 000 F, une hypothèse haute à 359 000 000 F, qui s'établissent ainsi :

ACTIONS	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE MOYENNE	HYPOTHESE HAUTE
Activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires	40 000 000	45 000 000	60 000 000
Urbanisations nouvelles	60 000 000	70 000 000	80 000 000
Centre-Ville - Quartiers dégradés	60 000 000	70 000 000	80 000 000
Espaces verts - Sports et loisirs	30 000 000	30 000 000	40 000 000
Grands Equipements - Services publics	10 000 000	10 000 000	15 000 000
Sous-total activité courante	200 000 000	225 000 000	275 000 000
Acquisition SOLVAY	8 000 000	8 000 000	8 000 000
Avance Meurthe	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Traitement des friches industrielles	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Réserve pour dossiers exceptionnels et avances à diverses collectivités	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Sous-total budgets annexes et avances	84 000 000	84 000 000	84 000 000
TOTAL	284 000 000 F	309 000 000 F	359 000 000 F

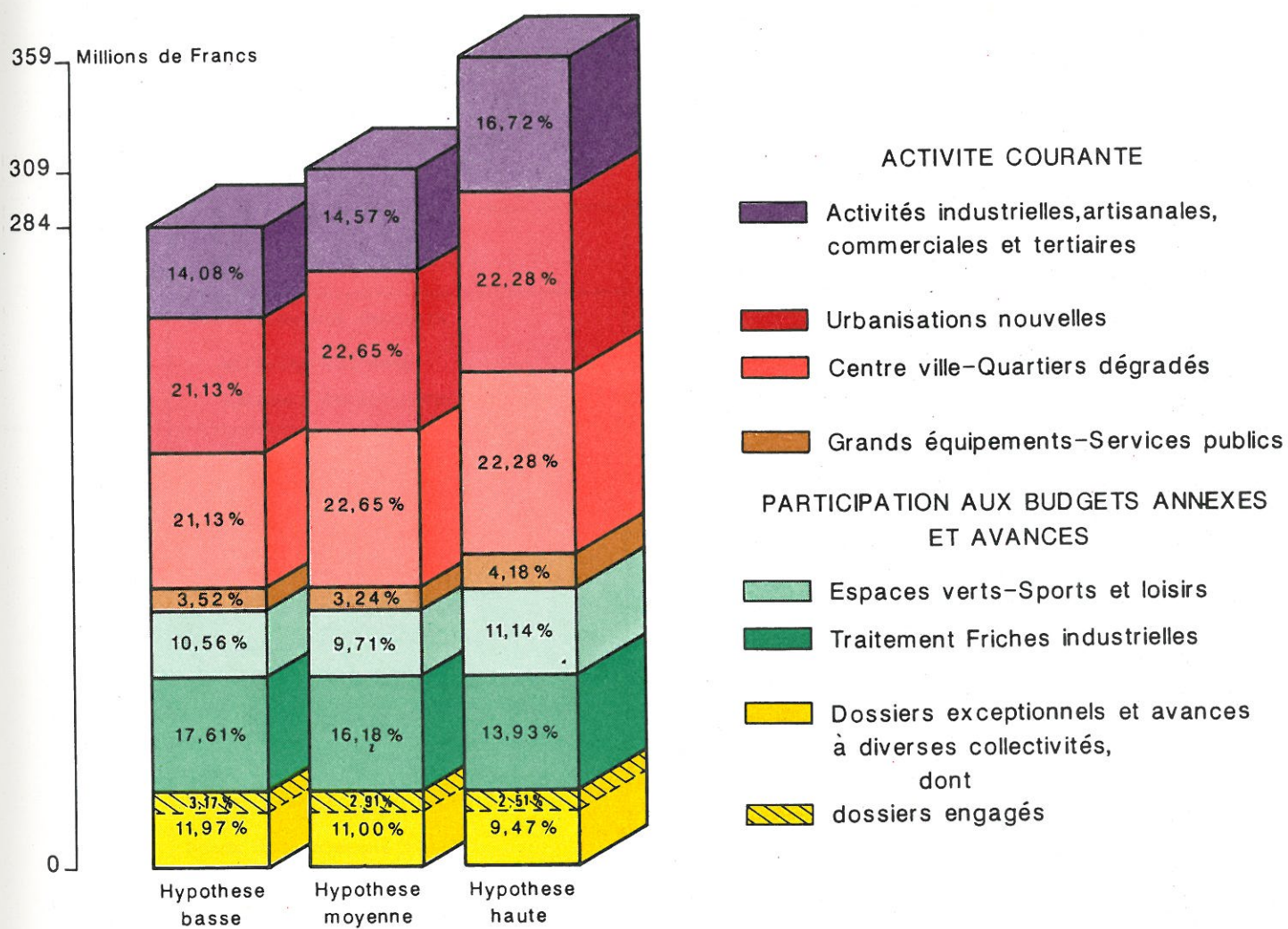
Les deux premières hypothèses marqueraient une stabilisation voire une baisse dans "l'activité courante" de l'Etablissement par rapport au précédent programme, son action étant redéployée vers des finalités et des modes d'intervention plus diversifiés. La troisième hypothèse, liée à une croissance modérée de la recette fiscale, permettrait à l'Etablissement d'assumer des missions nouvelles sans diminuer le niveau de ses interventions plus traditionnelles.

2 - LES AUTRES CHARGES

a) L'amortissement des emprunts

Deux types d'emprunts doivent être distingués : les emprunts liés à l'activité courante de l'organisme et les emprunts affectés à une opération particulière.

DEPENSES D' INTERVENTIONS FONCIERES



En ce qui concerne les emprunts courants contractés depuis l'origine par l'Etablissement, la charge d'amortissement au cours du quatrième programme se montera à 16 000 000 F.

Par ailleurs, l'E.P.M.L. a mobilisé des emprunts pour mener des acquisitions importantes, l'usine Férembal, la Manufacture des Tabacs et les anciennes carrières SOLVAY. La charge d'amortissement de ces emprunts sera de 33 000 000 F pour les cinq années à venir.

b) Les dépenses de fonctionnement

Ces dépenses sont évaluées à 37 000 000 F, en cohérence avec l'évolution observée ces dernières années.

c) Le fonds de roulement final

Il est nécessaire que le fonds de roulement de l'Etablissement se maintienne à un niveau suffisant. C'est pourquoi, l'objectif est de conserver, en fin de programme, un fonds à hauteur de 15 000 000 F.

Les trois hypothèses de dépenses totales se résument ainsi :

INTITULE	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE MOYENNE	HYPOTHESE HAUTE
Amortissements emprunts			
- activité courante	16 000 000	16 000 000	16 000 000
- dossiers exceptionnels	33 000 000	33 000 000	33 000 000
<hr/>			
<u>Interventions foncières</u>	<u>284 000 000</u>	<u>309 000 000</u>	<u>359 000 000</u>
. Acquisitions			
- activité courante	200 000 000	225 000 000	275 000 000
- dossiers exceptionnels	83 000 000	83 000 000	83 000 000
. Avance			
- à l'Etat	1 000 000	1 000 000	1 000 000
- à la S.A.F.E.R.L.	-	-	-
<hr/>			
Moyens des services - Charges	37 000 000	37 000 000	37 000 000
Fonds de roulement final	15 000 000	15 000 000	15 000 000
TOTAL	385 000 000 F	410 000 000 F	460 000 000 F

REPERTOIRE DES SIGLES UTILISES

A.F.T.R.P.	Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne
C.C.I.	Chambre de Commerce et d'Industrie
D.U.P.	Déclaration d'Utilité Publique
E.P.M.L.	Etablissement Public de la Métropole Lorraine
F.D.S.E.A.	Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles
O.N.F.	Office National des Forêts
O.P.A.C.	Office Public d'Aménagement et de Construction
O.P.A.H.	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
P.A.F.	Programme d'Action Foncière
P.E.I.	Programme d'Equipement Industriel
P.M.E.	Petites et Moyennes Entreprises
P.M.I.	Petites et Moyennes Industries
P.O.S.	Plan d'Occupation des Sols
S.A.F.E.R.L.	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Lorraine
S.D.A.U.	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
T.G.V.	Train à Grande Vitesse
Z.A.C.	Zone d'Aménagement Concerté
Z.A.D.	Zone d'Aménagement Différé
Zone NA	Zone Naturelle susceptible d'être aménagée à long terme
Zone U	Zone Urbaine

TABLE DES MATIERES

	<u>PAGES</u>
<u>PREAMBULE - LA REDEFINITION DES MISSIONS DE L'ORGANISME</u>	1
<u>CHAPITRE I - LES FINALITES D'INTERVENTION</u>	6
<u>I - Les actions en faveur des activités</u>	7
1 - Les actions sur les zones industrielles en cours	7
2 - L'engagement de nouvelles zones industrielles	8
3 - La création de zones artisanales, commerciales et de services	8
4 - Les actions relatives aux zones d'activités tertiaires	10
<u>II - Les actions en faveur de l'habitat</u>	10
1 - Les actions en milieu urbain existant	11
a) Les conventions centre-ville	11
b) Les autres actions en milieu urbain	13
2 - Les interventions en faveur des urbanisations nouvelles	13
<u>III - Les actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie</u>	14
1 - Les actions en faveur des espaces verts et de loisirs	15
2 - Les actions relatives au traitement des friches industrielles	16
3 - Les autres interventions	18
a) La réhabilitation des gravières	18
b) Les bases de loisirs	18
c) Les espaces naturels sensibles des départements	20
<u>IV - Les actions liées aux grands équipements et services publics</u>	20
1 - Les équipements de niveau métropolitain	20
2 - Les autres équipements et services publics	22

<u>CHAPITRE II - LES MODES D'INTERVENTION</u>	23
I - <u>L'acquisition</u>	24
1 - L'action propre	24
a) L'action directe	24
b) L'action concertée	24
2 - L'action en prestation de services	26
a) La prestation "complète"	27
b) La prestation "limitée"	28
II - <u>La gestion du patrimoine</u>	29
1 - Le patrimoine agricole	29
2 - Les espaces boisés et naturels	29
3 - Le patrimoine bâti	31
4 - Les friches industrielles	31
III - <u>L'affectation du patrimoine</u>	33
1 - Les cessions	35
a) La cession des biens acquis en action directe	35
b) La cession des biens acquis en action concertée	36
2 - Les constitutions d'indivision	37
3 - Les affectations sans transfert de propriété	37
<u>CHAPITRE III - L'ENVELOPPE FINANCIERE DU QUATRIEME PROGRAMME</u>	39
I - <u>L'estimation des recettes</u>	40
1 - La ressource fiscale	40
2 - Les produits de cession et le remboursement des avances	41
3 - Les autres produits	42
a) Les emprunts	42
b) Les recettes de fonctionnement	42
c) Le fonds de roulement	42
II - <u>L'estimation des dépenses</u>	43
1 - Les dépenses d'intervention foncière	43
a) L'activité courante	43
b) Les participations aux budgets annexes et avances	44
2 - Les autres charges	45
a) L'amortissement des emprunts	45
b) Les dépenses de fonctionnement	47
c) Le fonds de roulement final	47
REPertoire DES SIGLES	48