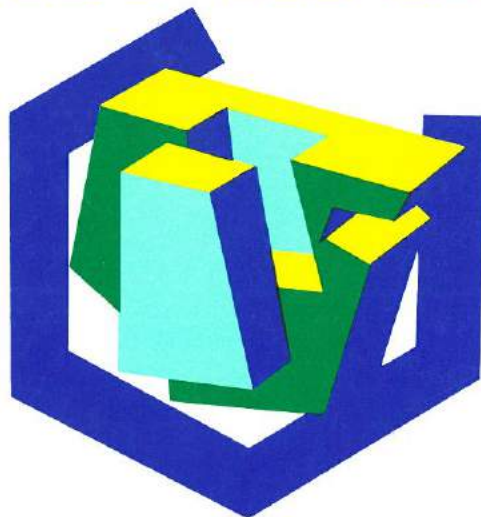


EPAL



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

1991 - 1995

ETABLISSEMENT PUBLIC DE LA METROPOLE LORRAINE

PROGRAMME PLURIANNUEL
D'INTERVENTION
1991 - 1995

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I - LES OBJECTIFS DE L'ETABLISSEMENT AU SERVICE DE LA REGION	4
I-1 - CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT REGIONAL.	5
I-2 - PARTICIPER A LA REQUALIFICATION DES SECTEURS EN CONVERSION ET A LA REVITALISATION DES ESPACES RURAUX.	25
I-3 - PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE EN LORRAINE.	38
I-4 - ETENDRE ET PROMOUVOIR LES COMPETENCES ET L'EXPERIENCE DE L'ETABLISSEMENT.	44
CHAPITRE II - LES METHODES ET LES MOYENS D'INTERVENTION	51
II-1 - LES CADRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT.	52
II-2 - LES MODES OPERATOIRES.	61
II-3 - L'ENVELOPPE FINANCIERE DU PROGRAMME.	79
TABLE DES MATIERES	93

INTRODUCTION

L'E.P.M.L., Etablissement Public de l'Etat, créé en 1973, a vu ses modes d'action évoluer considérablement au cours de ses dix sept années d'existence.

L'Etablissement, dont l'activité était focalisée initialement sur la constitution de grandes réserves foncières, afin de faciliter la mise en oeuvre du schéma d'aménagement de la métropole lorraine, a été amené graduellement à intervenir davantage auprès des collectivités locales, à leur demande, en aidant par une maîtrise foncière préalable, la réalisation de leurs projets de développement.

A partir des années 80, la modification du contexte socio-économique de la Lorraine, confrontée de façon généralisée à la crise de ses secteurs industriels traditionnels, a entraîné une adaptation de l'Etablissement à cette situation nouvelle.

L'E.P.M.L. a accompagné l'effort de reconversion mené par l'Etat et les collectivités territoriales, notamment par le biais de la politique de résorption des friches, sans pour autant abandonner ses modes d'action plus classiques.

Le redéploiement, ainsi opéré, des actions de l'Etablissement, a été conforté avec la modification du décret institutif du 7 mars 1973, par décret du 27 mars 1987.

Le cadre d'intervention de l'E.P.M.L. est désormais le suivant :

- un territoire comprenant deux ressorts d'intervention :

. la "métropole lorraine élargie", au sein de laquelle il exerce une pleine compétence : il y conduit des actions foncières au profit de l'Etat et des collectivités territoriales, financées sur des ressources spécifiques (Taxe Spéciale d'Equipement, recettes de cessions et de gestion, emprunts,...).

. le reste de la région lorraine, au sein de laquelle il intervient à titre de prestataire de services, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales, en utilisant les fonds mobilisés par ses mandants.

Ses compétences intègrent une capacité à mettre en oeuvre des études, des actions foncières (acquisition, gestion et cession), des travaux et des opérations d'aménagement.

Ce cadre rénové, ces compétences redéfinies, doivent permettre à l'Etablissement de répondre pleinement, en tant qu'outil foncier et immobilier, aux nouveaux enjeux du développement régional.

La Lorraine est confrontée aujourd'hui à une évolution duale. La région paraît globalement avoir franchi le cap de la crise et bénéficie des effets d'une croissance retrouvée au niveau français et international. Mais cette relance est surtout perceptible, dans l'espace régional, sur l'axe Toul-Nancy-Metz-Thionville, ainsi que dans l'Est mosellan, autour de Saint-Avold et Sarreguemines.

Elle se traduit notamment par un accroissement des implantations industrielles. Les effets démographiques et urbains de ce nouveau développement ne sont pas encore pleinement sensibles.

En revanche, d'autres secteurs, atteints par la restructuration industrielle, restent soumis à de sérieuses difficultés économiques et urbaines, même si le premier traumatisme lié aux fermetures d'usines est passé. Cette situation touche certaines vallées sidérurgiques (Orne, Fensch, Alzette, Chiers), le bassin textile vosgien, quelques secteurs du bassin houiller mosellan, les bassins industriels meusiens. Les efforts engagés en matière de requalification des friches ou de redéveloppement économique commencent à porter leurs fruits et doivent être prolongés, mais les problèmes d'habitat et, plus généralement, le fonctionnement et l'image des agglomérations concernées restent à traiter.

Par ailleurs, certains espaces ruraux vivent un risque de fragilisation, du fait du départ et du vieillissement de la population, de l'apparition de friches agricoles.

De nombreux travaux et rapports - citons notamment le récent rapport DINET - soulignent le caractère inégalitaire du développement du territoire en France et les risques qu'il y aurait à laisser se creuser ces inégalités entre des pôles de croissance et un arrière-pays ou des régions en difficulté. La Lorraine est confrontée clairement à cette problématique et c'est pourquoi l'ensemble des acteurs publics, Etat, Conseil Régional, Conseils Généraux visent par leur action, inscrite en particulier dans le 2ème contrat de Plan Etat/Région, à la fois à conforter les pôles de développement et à reconstituer, dans les secteurs en crise, un tissu économique et urbain actif et équilibré.

Les objectifs de l'E.P.M.L., dans les années à venir, doivent donc s'articuler principalement autour de cette double démarche :

- contribuer au développement régional, en soutenant les opérations d'aménagement urbain ou suburbain, en assurant le renouvellement de l'offre en terrains d'accueil pour les activités économiques, en aidant à la réalisation

d'équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que de zones de loisir et de détente ;

- participer à la requalification d'ensemble des secteurs en conversion, préalable indispensable au lancement d'une nouvelle dynamique de croissance et soutenir les zones rurales en déprise.

Cependant, toute action de développement global ne saurait être complètement équilibrée si elle n'intégrait également la prise en compte du patrimoine naturel et culturel, garant d'une identité régionale et participant de la valorisation de l'image de marque de la Lorraine. C'est pourquoi, le troisième axe d'intervention de l'Etablissement sera, dans le cadre de ce programme, son implication dans les actions de préservation et de mise en valeur des espaces naturels d'intérêt écologique régional et du patrimoine architectural local.

Enfin, l'E.P.M.L. a acquis depuis ses origines une somme d'expériences méthodologiques et techniques qui lui permettront de développer des échanges ou des interventions plus concrètes avec d'autres partenaires publics, en France comme à l'étranger. L'Etablissement aura pour quatrième objectif une confortation de ce rayonnement.

Pour compléter cette présentation, il convient de souligner que l'action de l'E.P.M.L. s'inscrit au sein d'un processus général de développement et de réorganisation du territoire régional, soutenu par l'ensemble des collectivités publiques, Etat, Région, Départements et collectivités locales et leurs associations. Chacune des interventions de l'Etablissement s'établit ainsi dans un cadre partenarial, que ce soit au niveau d'un programme global ou d'opérations particulières.

En outre, plusieurs de ses objectifs d'action relèvent des politiques définies par la Commission des Communautés Européennes.

Enfin, la compétence avant tout foncière et immobilière de l'Etablissement le conduit à travailler en étroite collaboration avec des organismes dont les missions sont complémentaires : S.A.F.E.R. dans le milieu agricole, organismes spécialisés en aménagement (S.E.M., O.P.A.C., agences d'urbanisme,...), organismes de promotion et de développement lorrains (APEILOR, CAPE, sociétés de conversion,...).

Le développement de nouveaux domaines d'intervention permettra à l'E.P.M.L. d'élargir le champ de ses partenaires et d'apparaître, au niveau régional, comme un outil disponible pour toute démarche de maîtrise et de valorisation des espaces.

CHAPITRE I

LES OBJECTIFS DE L'ETABLISSEMENT AU SERVICE DE LA REGION

I - 1- CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT REGIONAL

L'avenir de la Lorraine s'appuie sur des éléments multiples, développement harmonieux des villes, déploiement économique, renforcement des infrastructures et amélioration du cadre de vie, auxquels l'E.P.M.L. peut contribuer par des actions foncières diversifiées et adaptées. Cette intervention peut s'appuyer, aujourd'hui, sur la relance de la croissance régionale qui se dessine et qui favorise l'émergence d'actions et projets nouveaux pour l'aménagement de la Lorraine : politique de réactivation de la métropole lorraine (bassins d'emplois de Metz et de Nancy), réalisation en cours ou programmée d'infrastructures de niveau régional et national (aéroport, T.G.V. Est, autoroutes), renforcement des équipements d'enseignement...

A - DEVELOPPEMENT URBAIN ET QUALITE DE LA VILLE

Face aux enjeux essentiels que représentent le fonctionnement et le devenir des territoires urbains, les collectivités locales s'attachent, aujourd'hui, aux objectifs prioritaires que sont la restructuration des villes, la lutte contre les phénomènes de ségrégation et d'exclusion et la prévention contre la délinquance. Cette analyse a d'ailleurs conduit l'Etat à créer en 1988 le Conseil National, le Comité Interministériel et la Délégation Interministérielle à la Ville et au Développement Social Urbain afin d'appuyer les collectivités dans leurs démarches.

Dans ce contexte, l'E.P.M.L. se devait de poursuivre l'action engagée auprès des collectivités locales d'une part et de contribuer à la réalisation de projets répondant aux orientations nouvelles que se donnent les politiques urbaines, d'autre part. Ces dernières sont des démarches particulières qui ne dissocient plus les actions sur le cadre physique des actions sur le cadre social. Elles ont pour conséquence une évolution du rôle d'opérateur foncier que remplit l'E.P.M.L., qui doit adapter ses modes d'intervention dans les milieux urbains et périurbains par des actions plus fines dans des cadres conventionnels très spécifiques : opérations de Développement Social des Quartiers, politique de logement des personnes les plus démunies.

Les interventions de l'E.P.M.L. en faveur du développement des villes s'articuleront autour des axes suivants :

- les actions en milieu urbain existant,
- l'aménagement de nouvelles urbanisations,
- le développement des services et des équipements publics.

1 - Les actions en milieu urbain existant

Devenues très soucieuses du réaménagement de l'espace urbain, les collectivités locales multiplient les opérations de revalorisation et de réorganisation des quartiers existants, poursuivant des objectifs divers : embellissement voire requalification du cadre de vie, rééquilibrage social des populations, amélioration des dessertes, développement des activités commerciales et artisanales... Parallèlement, l'E.P.M.L. a mis en place des montages spécifiques permettant d'engager des actions foncières adaptées aux besoins.

. Les conventions centre-ville

Depuis une dizaine d'années, l'E.P.M.L. met à la disposition des communes, dans un cadre conventionnel, un outil technique foncier qui s'est avéré efficace dans les centres-villes. Limité à l'origine aux quartiers anciens dont le patrimoine recelait souvent une richesse architecturale et historique, le champ d'intervention de l'E.P.M.L. s'est étendu aux quartiers périphériques et quartiers des villes de banlieues nécessitant une restructuration.

Les principes des conventions centre-ville reposent sur la définition d'un périmètre par la collectivité à l'intérieur duquel l'E.P.M.L., bénéficiant d'une délégation du droit de préemption urbain, se voit confier l'acquisition d'immeubles, la fixation d'une enveloppe financière indiquant le montant maximum des acquisitions et la détermination des conditions de rachat par la collectivité (délai et actualisation du prix).

Cette politique conventionnelle devrait se poursuivre dans les années à venir et se mettre en place de façon plus fréquente dans les villes moyennes et les bourgs ruraux. (1)

. Les grandes opérations urbaines

L'E.P.M.L. a acquis une expérience certaine dans l'accompagnement foncier des grandes opérations d'urbanisme grâce, notamment, à l'opération "Stanislas-Meurthe" menée à Nancy. Stanislas-Meurthe est une opération de rénovation lourde d'un vaste secteur situé entre Meurthe et Canal, à proximité immédiate

(1) voir chapitre I-2-D. *Le soutien au développement rural. Faciliter la reconquête de l'habitat.* page 34.

du centre-ville et du secteur sauvegardé. La volonté de la ville de Nancy était d'assurer un rééquilibrage de l'agglomération à l'Est. La mutation d'un territoire composé de quartiers dégradés et marginalisés offrait à grande échelle l'opportunité d'un redéveloppement interne à la ville. Adoptant une démarche globale de projet de quartier, la collectivité locale s'était fixée pour objectifs la confortation économique et sociale et le changement d'image des espaces considérés, dans le but de réaliser une opération exceptionnelle en qualité.

Depuis 1977, l'E.P.M.L. est opérateur foncier du District Urbain de Nancy et intervient pour son compte dans le cadre d'un montage contractuel particulier : les Programmes d'Action Foncière (P.A.F.) mis en oeuvre pour la constitution de réserves foncières dans des secteurs géographiques déterminés. Les P.A.F. ne sont pas exclusivement axés sur l'opération Stanislas-Meurthe ; les développements urbains périphériques sont également intégrés à ces programmes.

Toutefois, et notamment dans le troisième Programme engagé en 1988, l'essentiel de l'action de l'E.P.M.L. s'est porté sur le projet de restructuration Meurthe-et-Canal. Au travers des programmes quinquennaux qui se sont succédés, l'E.P.M.L. a procédé aux acquisitions nécessaires et aux évictions des activités permettant le réaménagement du tissu économique local.

Le Programme d'Action Foncière 1988-1992, financé à parts égales par le District Urbain de Nancy et l'E.P.M.L., est axé sur les objectifs suivants, dont certains ont déjà été réalisés au cours des deux dernières années :

- acquisitions complémentaires dans le périmètre Stanislas-Meurthe et rétrocession des terrains aux collectivités ou à leurs aménageurs dans l'hypothèse du démarrage des projets ;

- démolition des immeubles appartenant à l'E.P.M.L. pour la réalisation de plateformes (travaux effectués en 1988-1989) ;

- maîtrise de toutes les opportunités foncières qui pourraient se présenter dans le périmètre d'intervention du Faubourg des Trois-Maisons en vue du remodelage du tissu urbain en rive de Meurthe.

L'expérience acquise depuis plus de 10 ans par l'Etablissement dans le cadre de vastes projets d'urbanisme sera un atout important pour l'accompagnement foncier des restructurations urbaines consécutives à l'arrivée du TGV-Est dans les villes de Nancy et de Metz. Cette nouvelle infrastructure offre aux villes l'opportunité d'un réaménagement des quartiers qui accueilleront les gares de voyageurs et les développements induits, à terme, par cette insertion des deux villes dans un réseau

européen à grande vitesse. L'E.P.M.L. pourrait intervenir au titre d'opérateur foncier au travers de montages conventionnels spécifiques associant les collectivités, la S.N.C.F. et l'Etablissement, sur fonds propres ou en prestation de services. L'ancienne gare de marchandises à Metz et la gare Saint-Jean à Nancy devraient faire l'objet de ces opérations.

En tout état de cause, l'intervention de l'E.P.M.L. s'inscrira dans un souci de maîtrise et contrôle du foncier et, notamment, de l'encadrement du prix des terrains. La délégation du Droit de Prémption Urbain constituera, à cet effet, un outil essentiel.

2 - L'aménagement de nouvelles urbanisations

Lors de la mise en oeuvre du quatrième programme pluriannuel de l'E.P.M.L., les actions en faveur des nouvelles urbanisations étaient apparues comme un objectif essentiel dans l'intervention de l'Etablissement.

La réalisation de quartiers neufs en extension de l'urbanisation existante restent toujours une nécessité pour les communes souhaitant étendre leurs capacités d'accueil et pour lesquelles la réhabilitation du tissu ancien ne suffit pas. Toutefois, lors de la réalisation du dernier programme, l'E.P.M.L. a assisté à une diminution importante du nombre de projets, à une réduction de la taille des opérations et à un repliement de l'intervention des collectivités dans le périmètre aggloméré. Un indice statistique est révélateur de cette régression des projets puisque le nombre de logements mis en chantier en 1989 a baissé de 11,4 % par rapport à 1988.

Quelques projets de lotissements sont à l'étude à ce jour :

- Marly où doit se réaliser un lotissement de 200 à 250 logements sur une surface de 8 ha ;
- Laneuveville-devant-Nancy où une D.U.P. pour l'acquisition de 10 ha a été prise au nom de la commune, de l'E.P.M.L. et de la SOLOREM ;
- Tomblaine où l'E.P.M.L. achètera les terrains de la Z.A.C. du Bois-la-Dame, d'une superficie de 50 ha , sur lesquels une opération de 1000 logements H.L.M. est envisagée.

Un vaste programme foncier anticipant de nouvelles urbanisations se dessine aujourd'hui sur Metz : la mise en oeuvre d'un Programme d'Action Foncière, liée à la réalisation d'une "pénétrante-sud". Ce programme permet d'envisager la maîtrise foncière à long terme de tous les terrains situés sur le ban communal de Metz à

proximité de cette future voie, représentant une superficie de 250 ha environ. L'E.P.M.L. a déjà engagé des acquisitions dans ce secteur et prolongera cette démarche, contractualisée avec la Ville, pendant le cinquième programme pluriannuel.

Sur Nancy, la prolongation du Programme d'Action Foncière III serait envisageable dès à présent. Une extension du programme en cours permettrait l'achèvement des acquisitions foncières liées à l'opération Stanislas-Meurthe, déjà évoquée. L'augmentation des enveloppes financières affectées au P.A.F. III serait nécessaire compte-tenu des achats complémentaires indispensables dont les montants estimés sont supérieurs aux possibilités du Programme.



Extension de l'opération Stanislas-Meurthe à Nancy .

Enfin, il est envisagé la mise en oeuvre d'un nouveau Programme d'Action Foncière dans l'agglomération nancéienne, permettant d'anticiper le développement que pourrait générer la réalisation, d'ores et déjà programmée, du "contournement Est " de Nancy, qui dégagera de vastes zones urbanisables dans le secteur d'Agincourt - Vallée de l'Amezule.

L'Etablissement est prêt à intervenir pour des actions similaires, autour d'autres agglomérations de la région : Longwy, Pont-à-Mousson,...

3 - Le développement des services et des équipements publics

Développement des services et équipements est l'un des atouts d'une politique de rééquilibrage des villes et d'amélioration de la qualité de la vie urbaine.

L'objectif de l'E.P.M.L. est de favoriser, par son rôle d'opérateur foncier, les actions que les communes pourraient être amenées à conduire dans ce domaine. Des conventions ont déjà été passées avec certaines collectivités locales. On peut citer, à titre d'exemple, l'acquisition d'une maison de maître pour le transfert de l'Hôtel de Ville de la commune de Vantoux.

Dans le domaine des services à la population, l'accueil et l'insertion des personnes défavorisées font l'objet de programmes nationaux de solidarité mis en oeuvre par la Délégation Interministérielle à la Ville et au Développement Social Urbain. Ces programmes visent à agir en profondeur sur la situation de populations menacées d'exclusion : personnes âgées, nomades, personnes démunies, jeunes en voie de marginalisation , délinquants et leurs familles.

Dans cette optique, l'E.P.M.L. entend développer son soutien foncier à l'action sociale des collectivités. Déjà, une première expérience a été mise en oeuvre avec le Conseil Général de Meurthe-et-Moselle pour le logement des jeunes en "difficulté". Une convention signée avec le Département prévoit l'acquisition par l'E.P.M.L. d'immeubles bâtis en vue de la réalisation de foyers ou appartements d'accueil. Le Conseil Général s'engage à racheter ces immeubles dans l'année qui suit, la charge financière étant étalée sur 5 ans.

Par ailleurs, des contacts ont été pris avec des sociétés de H.L.M. régionales qui ont engagé, depuis 1989, réflexion et actions pour le logement des plus démunis. Ces sociétés ont initié un programme de cinq ans visant à offrir aux personnes défavorisées un habitat réhabilité, au niveau de loyer compatible avec leurs ressources.

Cette action qui se fixe pour objectif d'éviter la marginalisation des populations défavorisées, d'une part en maintenant l'accès au logement et, d'autre part, en évitant la constitution de ghettos, pourrait s'appuyer sur une intervention de l'E.P.M.L. dont le rôle s'inscrit dans la recherche patrimoniale. L'Etablissement pourrait ainsi acquérir des immeubles vacants et les mettre à disposition des sociétés de H.L.M., parties prenantes de cette politique. Cette mise à disposition pourrait revêtir diverses formes contractuelles : rétrocession complète, bail emphytéotique, indivision...

B - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement et la création d'emplois demeurent des priorités pour la Lorraine, la modernisation du tissu industriel et la promotion d'activités nouvelles étant des enjeux essentiels pour la région.

Soutenue par les politiques territoriales, politique des pôles de conversion initiée par l'Etat, résorption des friches industrielles..., et par une conjoncture nationale et internationale plus favorable depuis quelques années, l'économie lorraine a amorcé une reprise depuis 1987, se traduisant par quelques indices significatifs (1) :

- développement de nouveaux projets d'implantations d'entreprises étrangères, reflet de l'accélération des mutations dans le cadre de la création du marché européen ;
- fléchissement sensible du chômage dont le taux est inférieur à la moyenne nationale, indice fortement dépendant, il est vrai, de l'intensification du travail frontalier et du traitement social des suppressions d'emploi dans la sidérurgie ;
- augmentation de l'investissement des entreprises ;
- progression de la construction des locaux industriels et commerciaux.

Cette reprise demeure toutefois fragile et ne peut masquer des faiblesses importantes : forte spécialisation industrielle supérieure à l'ensemble des régions européennes bâtie sur la prépondérance des secteurs intermédiaires, insuffisance du tissu des P.M.E. - P.M.I., faible nombre de créations d'entreprises plaçant la Lorraine, selon la DATAR, en queue des régions françaises, carences en qualifications des hommes.

C'est pourquoi le deuxième contrat de plan Etat/Région 1989/1993 s'est fixé pour objectifs principaux, dans le domaine économique :

- de promouvoir l'emploi et privilégier l'action en direction des P.M.E.-P.M.I. ;
- d'adapter la formation des hommes aux enjeux du développement économique et social, de développer le potentiel universitaire et de recherche.(2)

(1) Sources INSEE.

(2) Voir chapitre I-1-C. Création d'équipements structurants.
Les équipements d'enseignement. page 22.

Dans ce contexte de mutation et de redéploiement, l'action foncière de l'E.P.M.L. permet d'alimenter largement, et dans des délais plus courts, l'offre de terrains destinés à faciliter l'implantation des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires dans l'aire métropolitaine. Par ailleurs, les effets de la résorption des friches industrielles et la poursuite de cette dernière, devraient permettre de couvrir le déficit en matière de terrains auquel pourraient être confrontés certains secteurs géographiques particulièrement affectés par le déclin des grandes industries traditionnelles.

Malgré ce constat globalement satisfaisant, l'action en faveur du développement économique doit se poursuivre et s'articuler prioritairement autour des axes suivants :

- le traitement des zones existantes,
- le développement de nouvelles zones d'activités,
- la reconstitution de réserves d'avenir,
- la réalisation d'opérations de niveau régional en maîtrise d'ouvrage.

Le recensement et la définition de ces actions s'inscrivent dans une concertation avec les partenaires ayant en charge la reconversion des bassins, la promotion et l'expansion de la Lorraine (APEILOR, SODIEST, CAPE....).

1 - Le traitement des zones existantes

Parmi les sites que l'E.P.M.L. a acquis dans le cadre de projets de zones d'activités et dont il assure encore le portage foncier, certains nécessitent une amélioration qualitative qui pourrait faciliter leur commercialisation.

Cette valorisation, correspondant à une anticipation des projets d'implantation, pourrait se traduire par des aménagements paysagers, des opérations de préverdissement, la préparation et le traitement plus en profondeur de certains espaces stratégiques (entrée de la zone, secteurs préaffectés à des services publics, ...). Ces actions, menées en étroite concertation avec les collectivités locales et les aménageurs pressentis, auraient ainsi pour effet de crédibiliser le projet.

Par ailleurs, l'E.P.M.L. pourrait éventuellement procéder à l'établissement d'un inventaire technique et de capacité des sites (fiches de présentation du site, étude sommaire des sols et sous-sols pour des sites susceptibles de présenter des contraintes particulières, recensement des éléments de viabilité primaire, etc...). Ces études pourraient être lancées lorsque les conditions de commercialisation d'une zone laissent

apparaître des problèmes ou des difficultés particulières ou encore pour faciliter le travail de promotion effectué par les partenaires déjà cités.

2 - Le développement de nouvelles zones d'activités

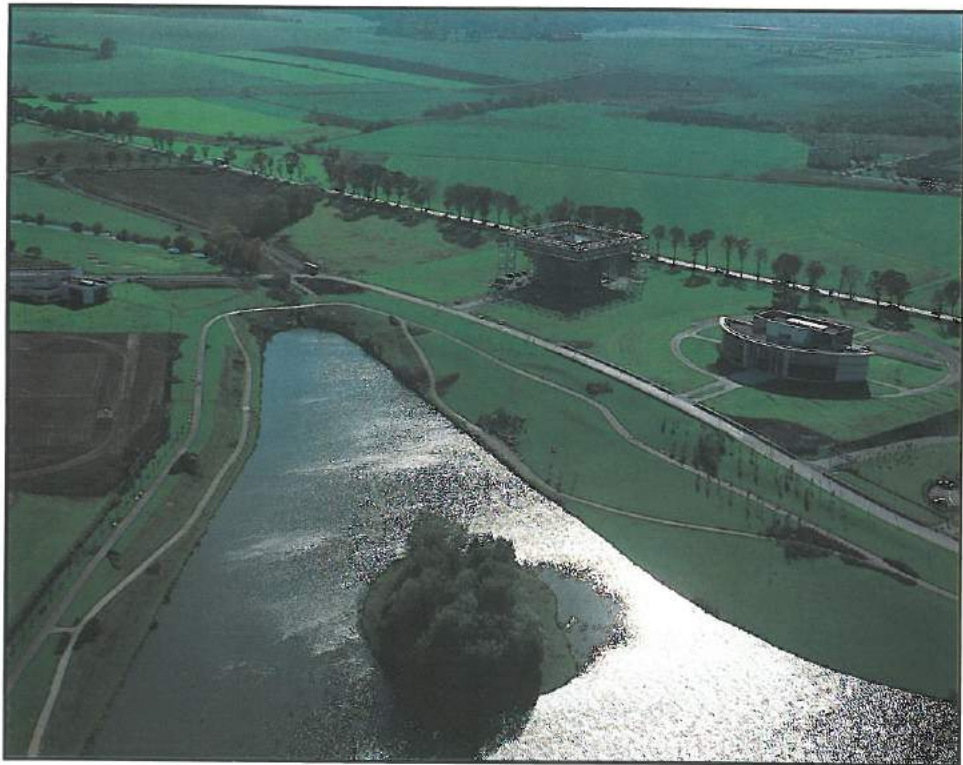
Si l'offre de terrains industriels équipés est globalement satisfaisante dans l'aire métropolitaine, certains secteurs géographiques et certains créneaux d'accueil particuliers peuvent connaître un déficit en la matière. Les lois de décentralisation ont considérablement élargi les possibilités d'action des collectivités locales dans le domaine économique. Celles-ci sont en mesure, aujourd'hui, de mener une politique volontariste en la matière, par le biais, notamment, de facilités financières ou fiscales et d'aides à l'immobilier.

L'intervention foncière de l'E.P.M.L. pour l'accompagnement du développement de nouvelles zones d'activités se situe à divers niveaux :

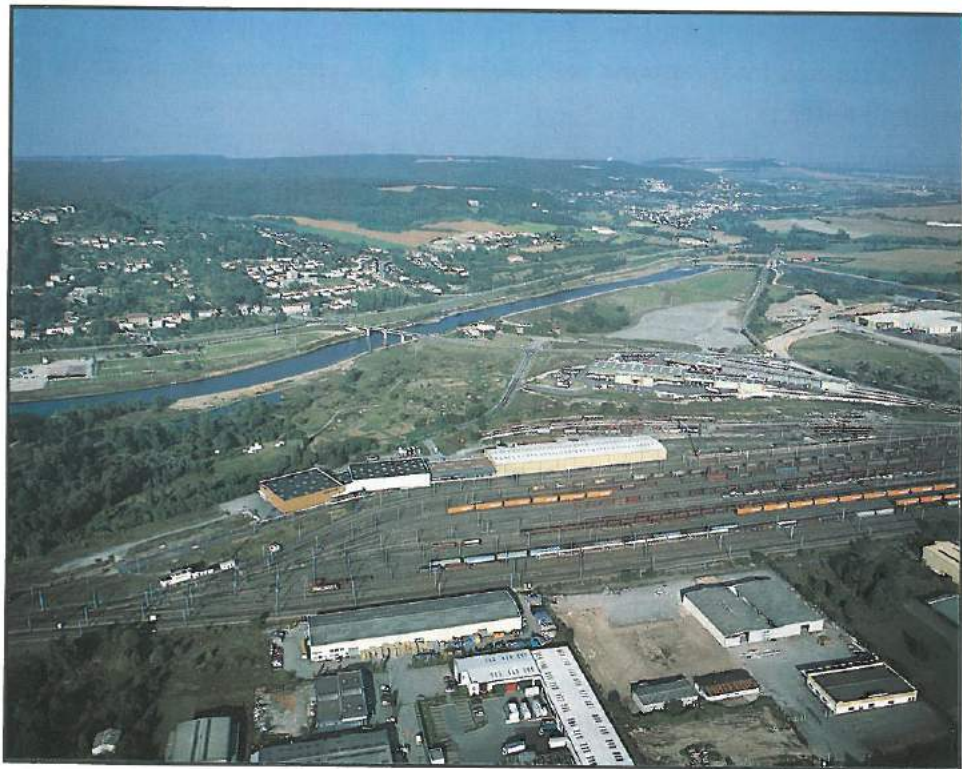
- niveau local correspondant à une volonté des communes de reconstituer ou diversifier leur tissu économique sur des créneaux porteurs ;
- niveau d'une agglomération correspondant à la mise en oeuvre de projets d'équipements plus structurants, visant notamment l'accueil d'activités ciblées.

Certaines interventions sont d'ores et déjà envisageables dans le cadre des opérations suivantes :

- l'extension Ouest du Technopôle Metz 2000, portant sur une emprise de 70 ha environ, devant accueillir, notamment, des activités tertiaires et des équipements d'enseignement supérieur ;
- la plate-forme multimodale à Champigneulles devant accueillir sur 40 ha des activités "logistiques" (transports). Les terrains étant en majeure partie propriété de l'E.P.M.L. (acquis dans le cadre des opérations de canalisation de la Meurthe), l'Etablissement aurait à charge les acquisitions complémentaires de parcelles privées et les travaux de remblaiement de la plate-forme située dans une zone inondable ;
- l'extension de la zone d'activités du Saule Gaillard à Frouard vers Champigneulles où il est prévu l'acquisition par l'E.P.M.L. de 10 ha constituant l'emprise de la "Z.A.C. du Fort".



Extension du Technopôle "Metz 2000".



La future plate-forme multimodale à Champigneulle (54)

3 - La reconstitution de réserves d'avenir

Certains partenaires du développement économique régional tels qu'APEILOR, font aujourd'hui un constat de carence en matière de grandes réserves foncières à vocation industrielle en Lorraine, à l'image des zones de Toul - Villey-Saint-Etienne et Ennery, aujourd'hui très entamées.

La question qui se pose est celle de l'opportunité de la reconstitution de plate-formes importantes, anticipant des demandes très spécifiques qui pourraient se manifester, émanant de grands groupes de la transformation des métaux, de la chimie, papeterie, verre, bois, etc... pour lesquelles il n'existe plus de réponse appropriée à ce jour.

L'apparente nécessité de créer une ou deux zones d'au moins 100 ha, en Lorraine, doit tenir compte des problèmes suivants :

- les délais d'appropriation de telles surfaces sont longs et le démarrage d'une politique de réserve foncière ne pourra s'envisager qu'en parfaite adéquation avec l'ensemble des partenaires régionaux ;

- l'existence d'une compatibilité entre cette politique et la multiplicité des projets communaux de création de zones d'accueil de taille réduite est primordiale. Dans cette optique, il conviendra d'engager une analyse fine de l'offre existante en matière de terrains à vocation économique afin d'identifier les blocages à la commercialisation (accessibilité des zones, taille des plate-formes, qualité physique des terrains, bassins d'emploi/main d'oeuvre disponible...) et de cibler le cadre géographique des interventions ;

- la mise sur le marché des friches industrielles réhabilitées dont certaines pourraient accueillir des implantations grandes consommatrices d'espace devra être étudiée. Leur commercialisation ne peut toutefois s'envisager qu'au terme de 3 à 4 ans, lorsque la reconquête de l'environnement remplira pleinement son effet et dans la mesure où il aura été vérifié que cette démarche ne déstabilisera pas des zones existantes du secteur.

4 - La réalisation d'opérations de niveau régional en maîtrise d'ouvrage

Le décret du 27 mars 1987, modifiant le décret institutif de l'E.P.M.L. du 7 mars 1973, a apporté une ouverture significative dans les missions de l'Etablissement. Dorénavant, l'E.P.M.L. peut être exceptionnellement autorisé par l'Etat à réaliser des

opérations d'aménagement et d'équipement pour son compte ou pour le compte des collectivités et établissements publics.

L'effet de ces nouvelles dispositions permet à l'E.P.M.L. d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations exceptionnelles, de niveau régional, voire national (Parc International d'Activités des Trois Frontières), très marquées par la volonté publique.

. Le Parc International d'Activités des Trois Frontières

L'aménagement de la partie française du Parc International d'Activités, opération d'envergure et cadre expérimental de la collaboration internationale européenne, a constitué la première application de cette nouvelle modalité d'intervention de l'Etablissement Public.

L'action de l'E.P.M.L., se déroulant dans le cadre d'une procédure de Z.A.C., s'inscrit dans les limites de toute opération classique d'aménagement, à savoir :

- maîtrise foncière du site ;
- études préalables, financières et techniques ;
- travaux d'aménagement et d'équipement du site, prenant notamment en compte les interventions spécifiques aux friches industrielles : démolition et purge des fondations, abattage de superstructures, opérations de régénérescence des sols, travaux de préverdissement et plantations ;
- réalisation d'équipements publics ou de notoriété du site.

L'évolution de l'action de l'E.P.M.L. dans les années à venir, s'articule autour de deux axes. En premier lieu, l'intervention de l'Etablissement devra permettre la mise en oeuvre de la seconde tranche d'aménagement de la Z.A.C. du Parc International d'Activités, à savoir la réalisation d'infrastructures et d'équipements nécessaires à la commercialisation d'environ 75 ha supplémentaires sur le site de l'ancienne Usine de la Chiers. Cela nécessite la poursuite ou le renouvellement de l'habilitation de l'E.P.M.L. en qualité de maître d'ouvrage de l'aménagement du Parc, au-delà de la première tranche.

En second lieu, l'implication de l'E.P.M.L. devrait se confirmer au titre de ses fonctions d'aménageur-développeur du site :

- par la mise en place des services et de la gestion des équipements publics ou de notoriété du parc soit :

. dans le cadre d'un mandat de gestion pour des immeubles accueillant, par exemple, les autorités en charge du P.E.D., le collège européen de technologie et organismes de formation, le magasin franc, le centre de services communs,...

. au titre de maître d'ouvrage pour la gestion des services généraux du Parc (centre de développement de projets, Zone de Télécommunications Avancées...), action à conduire de préférence dans le cadre du Groupement Européen d'Intérêt Economique (1) envisagé avec les opérateurs belges et luxembourgeois.



*Parc International d'Activités des trois frontières (54)
Pôle de services et nouvelles infrastructures de desserte.*

(1) Voir chapitre I-4-C. Les contacts internationaux. La coopération transfrontalière. page 47.

- par la réhabilitation ou la construction de bâtiments à usage d'activités complétant l'offre foncière classique et susceptibles de renforcer l'attractivité globale du P.E.D. ;

- par le développement d'une action particulière de promotion, de prospection et d'accueil d'entreprises dans le domaine du tertiaire et des services marchands, pour lesquelles une offre immobilière est un facteur déterminant dans les choix de localisation ;

- par la prise en compte des actions d'intégration et d'articulation de la Z.A.C. avec son environnement urbain, nécessitant le renforcement de la coopération avec les collectivités locales sur les plans technique, conceptuel et opérationnel.

Ces actions, qui conditionnent pour une bonne part la réussite du projet du P.E.D., nécessitent une évolution du rôle de l'E.P.M.L. dans le dispositif mis en place.

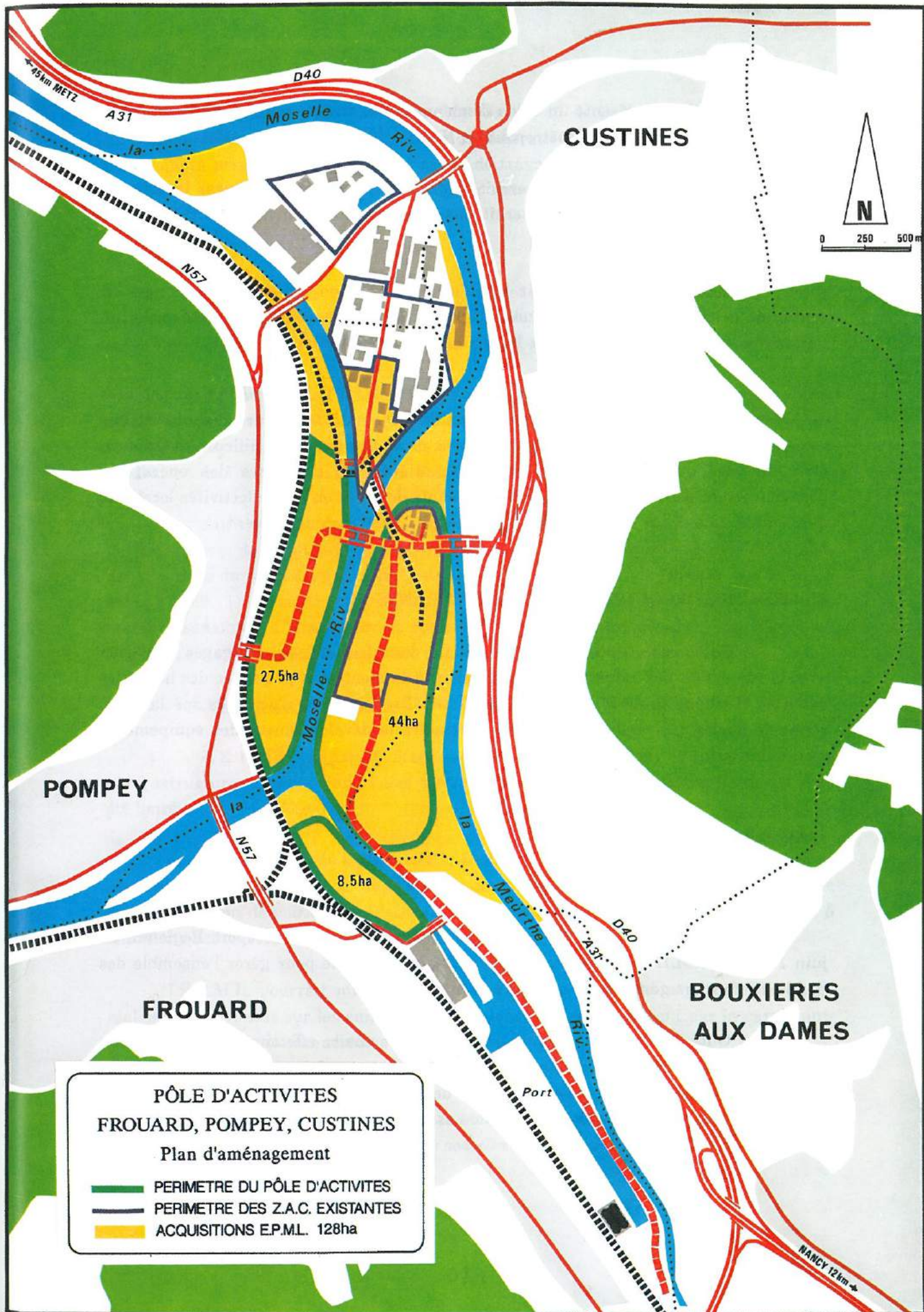
. L'opération Pompey - Frouard - Custines

Le bassin de Pompey, où l'activité sidérurgique a été longtemps dominante, est fortement marqué par la crise de ce secteur industriel. Le démantèlement progressif des installations de la S.N.A.P. a été accompagné, dès 1983, par une démarche de reconversion économique impulsée par les Pouvoirs Publics, qui s'est appuyée principalement sur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C. du Pré-à-Varois, Z.A.C. de Pompey - Industrie).

Lorsque l'arrêt définitif de l'activité sidérurgique sur le site de Pompey a été prononcé en 1986, le Comité Régional des Friches, présidé par le Préfet Délégué, chargé du Redéploiement Industriel en Lorraine, a décidé, lors de sa séance du 18 septembre 1986, de retenir l'opération de traitement des friches industrielles de Pompey - Frouard - Custines.

Dans le cadre d'un protocole d'accord signé avec les trois communes territorialement concernées, l'E.P.M.L. a procédé en 1988 à la maîtrise foncière du site. Un important programme de travaux de réhabilitation du secteur (traitement des berges de la Meurthe, remblaiement des plates-formes, requalification paysagère,...) est en cours actuellement et sera mené à bien en 1991.

Il apparaît maintenant nécessaire d'engager l'aménagement proprement dit des secteurs de l'Usine Centrale de Pompey, du Ban-la-Dame sur Frouard et Custines et du site Chavanne-Delattre à Frouard, qui représentent globalement une surface utile de 83 ha, afin de réussir pleinement la reconversion économique du bassin de Pompey.



Une telle opération représente un enjeu d'aménagement du territoire, le développement du site s'inscrivant dans l'axe métropolitain Nancy - Pont-à-Mousson - Metz.

C'est pourquoi, l'Etat pourrait solliciter l'E.P.M.L. pour assurer la maîtrise d'ouvrage de cette opération. Elle serait menée en concertation avec les collectivités locales et co-pilotée avec l'Etat.

L'E.P.M.L. n'assumerait pas en régie le suivi de l'opération, mais en confierait la réalisation à un aménageur pouvant être associé, le cas échéant, à un partenaire assurant la promotion et la commercialisation de l'opération.

Ces deux expériences permettront de démontrer si les nouvelles compétences de l'E.P.M.L. servent réellement l'intérêt public et sont à la mesure des enjeux que représentent la conversion et le développement de la Lorraine. Par ailleurs, il pourrait être envisagé que l'E.P.M.L. assume de manière plus fréquente des opérations d'aménagement pour son compte ou pour le compte de l'Etat ou des collectivités locales et que le droit ouvert par le décret modificatif s'applique plus régulièrement.

C - CREATION D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

La mutation économique et sociale dans laquelle s'est engagée la région avec la régression des industries traditionnelles et la montée en puissance des nouvelles activités (Technopôle de Metz 2000 et de Nancy-Brabois, sites d'activités spécialisées, zones de loisirs, ...) rend d'autant plus nécessaire le développement des équipements structurants.

1 - Les infrastructures de transports

. L'aéroport régional

Dès l'intervention de la décision de réalisation de l'Aéroport Régional, en juin 1986, l'E.P.M.L. a été pressenti par la Région Lorraine pour gérer l'ensemble des problèmes fonciers générés par cet équipement.

Outre la maîtrise de la plate-forme aéroportuaire effective à ce jour, l'action de l'E.P.M.L. devrait se poursuivre dans le cadre d'un mandat complémentaire en vue d'assurer la maîtrise des terrains d'assiette des équipements d'accompagnement (zone d'activités secondaires et tertiaires, activités associées au transport aérien).

Par ailleurs, les dispositions de l'article 10 de la Loi d'orientation agricole du 8 août 1962 visées dans le dossier administratif de D.U.P., imposent au maître d'ouvrage la prise en charge d'un ensemble de travaux liés au réaménagement foncier. L'E.P.M.L. demeurera associé au suivi des opérations de remembrement.

. Le T.G.V. Est

Dans l'optique du futur T.G.V. Est, dont le principe de la réalisation semble acquis, l'Etablissement est disposé, en association avec les S.A.F.E.R., à mettre au service du maître d'ouvrage de ce projet ses compétences en matière foncière.

La méthodologie à mettre en oeuvre, visant à préserver les structures agricoles par la réservation d'exploitations destinées à faciliter d'éventuelles réinstallations et par des opérations de réaménagement foncier, a été expérimentée sur l'opération de l'Aéroport avec la S.A.F.E.R. de Lorraine.

Anticipant les problèmes fonciers liés à ce projet, une réflexion a été conduite par les services de l'Etat sur les effets induits possibles de la future gare du T.G.V. Est, dans le cadre du régime dérogatoire institué par les dispositions de l'article 8 de la loi du 2 août 1989 (1) permettant la création d'une Zone d'Aménagement Différé dans les secteurs sensibles. L'Etat pourrait confier à l'E.P.M.L., sous réserve d'un décret en Conseil d'Etat autorisant la création d'une Z.A.D., la gestion de cette opération.

. Autres infrastructures

L'E.P.M.L. pourrait être associé à la réalisation d'autres éléments d'infrastructures induits dans l'aire métropolitaine. Certaines interventions ont déjà été lancées ou sont à l'étude :

- une convention a été signée avec le District Urbain de Nancy en 1988 qui prévoit une acquisition par l'E.P.M.L. de toutes les opportunités foncières se présentant en vue de la réalisation de voiries. Le District a l'obligation de racheter les terrains dans les 5 ans. Cette action sera prolongée autant que de besoin ;

- l'E.P.M.L. pourrait intervenir dans le cadre du projet de la ville de Nancy de réalisation de voiries sur les emprises ferrées désaffectées qui passent par la gare Saint-Georges, en se portant acquéreur des terrains (2) ;

(1) Voir chapitre II-2-B. La maîtrise foncière. Les droits de préemption.. page 63.

(2) Voir chapitre I-2-B. L'engagement d'actions nouvelles pour la requalification des espaces délaissés. Les délaissés S.N.C.F.. page 30.

- l'Etablissement pourrait être impliqué dans le projet de liaison Metz - Nancy en "site propre".



Le faisceau de voies désaffectées de la gare Saint-Georges à Nancy

2 - Les équipements d'enseignement

Le problème de l'insuffisance des infrastructures d'enseignement et notamment de l'équipement universitaire, se pose avec acuité depuis quelques années. La Lorraine n'échappe pas à la nécessité d'accroître ses capacités d'accueil, confrontée (1) :

- à l'augmentation du nombre de lycéens ;
- à la progression constante du nombre des étudiants : entre 1981 et 1990, les effectifs de l'enseignement supérieur ont augmenté de 56 % (contre 40 % en France) ;

(1) Sources : *Economie lorraine* 92. Septembre 1990.

- à la nécessité de réduire "l'exportation" des bacheliers qui poursuivent leurs études dans d'autres régions ;

- aux nombreux projets de développement des grandes écoles existantes et aux projets de création de nouvelles écoles (Ecole Nationale Supérieure du Verre, par exemple) et Instituts professionnalisés (ingénierie, commerce, administration et décentralisation des Arts et Métiers).

Face à la saturation des équipements de l'enseignement secondaire et supérieur, une réflexion se met en place actuellement au niveau régional, visant à :

- l'extension des lycées ;

- l'extension de l'infrastructure universitaire ;

- la constitution d'un nouveau maillage de premiers cycles universitaires délocalisés (Longwy, Bar-le-Duc, Epinal,...).

Basée sur l'expérience de l'opération menée aujourd'hui à Nancy par l'E.P.M.L., consistant à acquérir les locaux désaffectés de la Société PHILIPS afin d'accueillir de nouveaux équipements universitaires, l'intervention de l'Etablissement est pressentie en matière foncière et patrimoniale pour aider au développement de l'enseignement supérieur dans la région.

D - AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS ET DE LOISIRS

Les collectivités locales affirment aujourd'hui leur volonté de renforcer l'infrastructure existante en matière d'espaces verts et de loisirs. Cette volonté s'inscrit dans une politique territoriale dont les objectifs complémentaires sont :

- l'amélioration de la qualité de vie ;

- le soutien et le développement des activités touristiques.

La participation à la création de ces espaces représente une part importante de l'activité foncière de l'E.P.M.L, en action propre ou en prestation de services. Depuis plusieurs années, l'Etablissement a mis en place un mode d'action privilégié, les acquisitions en indivision, permettant de soulager les collectivités qui souhaitent s'engager dans la réalisation d'espaces verts d'une partie de l'investissement préalable.

Cette formule est étendue à des opérations plus diversifiées telle que la réalisation des golfs publics de Pulnoy et du Technopôle Metz 2000.

La réalisation d'équipements de loisirs a également offert à l'E.P.M.L. un champ d'intervention non négligeable. On peut citer, à titre d'exemple, son action d'opérateur foncier dans le cadre de l'aménagement des rives des retenues d'eau de Pierre-Percée et de la Plaine, dans un but touristique : activités nautiques, camping, aires de repos... L'Etablissement, prestataire de services, a ainsi acquis 55 ha pour le compte du Syndicat Mixte d'Aménagement des lacs.

Dans les années à venir, l'E.P.M.L. souhaite continuer à mettre à disposition des collectivités demanderesse, quelque soit leur taille, ses compétences dans le cadre des montages spécifiques en indivision et participer à la réalisation des grandes opérations d'espaces verts ou de loisirs qui pourraient voir le jour.



Z.A.C. centre et emprise du golf de Pulnoy (54).

I-2 - PARTICIPER A LA REQUALIFICATION DES SECTEURS EN CONVERSION ET A LA REVITALISATION DES ESPACES RURAUX

La reconquête des espaces en mutation est apparue comme un enjeu régional essentiel lors de la préparation du quatrième programme pluriannuel. Ainsi, depuis 1986, l'E.P.M.L. a développé une action importante, dans le cadre de la politique régionale de traitement des friches menée avec l'Etat et la Région, visant à permettre la mutation des sites industriels abandonnés dans les bassins sidérurgique, houiller, textile et meusien.

La justification et la pérennisation de cette action se trouvent aujourd'hui renforcées à travers les volontés de l'Etat et de la Région. En effet, le Conseil Régional a affiché, dans le cadre de son deuxième Contrat de Plan Etat/Région 1989-1993, sa détermination de soutenir le redéveloppement des zones touchées par les reconversions industrielles et rurales, à travers les programmes d'aménagement du territoire. Huit programmes quadrillent la Lorraine. Ils visent en priorité le redéploiement économique et l'accompagnement social des mutations (actions de formation) mais aussi la recomposition du tissu urbain (réhabilitation des cités, amélioration des équipements et des services) et la requalification des espaces dégradés (prolongation de la politique de résorption des friches industrielles).

Par ailleurs, l'Etat a engagé en 1989 une démarche contractuelle spécifique, faisant suite à la politique des pôles de conversion et permettant d'accompagner les conversions industrielles par une politique de rénovation du cadre urbain : les Programmes d'Aménagement Concerté du Territoire (PACT) urbains. Ces derniers s'inscrivent dans une perspective de solidarité et de redéveloppement, notamment vis-à-vis des zones frontalières. Au total, cinq sites ont été retenus au titre des PACT urbains: les bassins de Pompey et Neuves-Maisons, le bassin de Longwy, les vallées de la Fensch et de l'Orne, le bassin houiller mosellan et les vallées textiles vosgiennes.

Enfin, au travers du débat qui s'est déroulé au mois de mai 1990, à l'Assemblée Nationale, sur l'aménagement du territoire, l'Etat a affiché une volonté de rééquilibrage en matière de développement, pour lutter contre la marginalisation des zones urbaines et rurales défavorisées. L'arc Nord-Est fait partie des priorités d'intervention (discours de Jacques CHEREQUE, Ministre délégué à l'Aménagement du territoire, à l'Assemblée Nationale le 23 mai 1990).

Dans ce contexte, l'E.P.M.L. est prêt à prolonger ses interventions en s'inspirant des expériences générées par l'action de retraitement des friches

industrielles, afin d'aider les bassins lorrains en crise à réussir leur reconversion économique, urbaine et sociale.

Quatre axes majeurs sont à envisager :

- le prolongement de la politique de traitement des friches,
- l'engagement de nouvelles actions pour la requalification des espaces délaissés,
- l'intervention sur les cités ouvrières,
- le soutien au développement de l'espace rural.

A - LE PROLONGEMENT DE LA POLITIQUE DE TRAITEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES

1 - Poursuivre le traitement engagé

La politique de résorption des friches industrielles, initiée dans le bassin sidérurgique lorrain en 1986, avait plusieurs objectifs :

- requalifier les secteurs en crise par la création d'un environnement plus agréable et plus attractif ;
- traiter l'ensemble des friches résultant de la cessation des activités sidérurgiques et minières (et non privilégier quelques sites susceptibles d'accueillir des projets nouveaux) ;
- faciliter la reconversion des terrains à des fins nouvelles (activités, loisirs, développement urbain...) en procédant à des travaux de préparation (mouvements de sols, préverdissement) ou de réhabilitation de bâtiments n'obérant pas leur devenir.

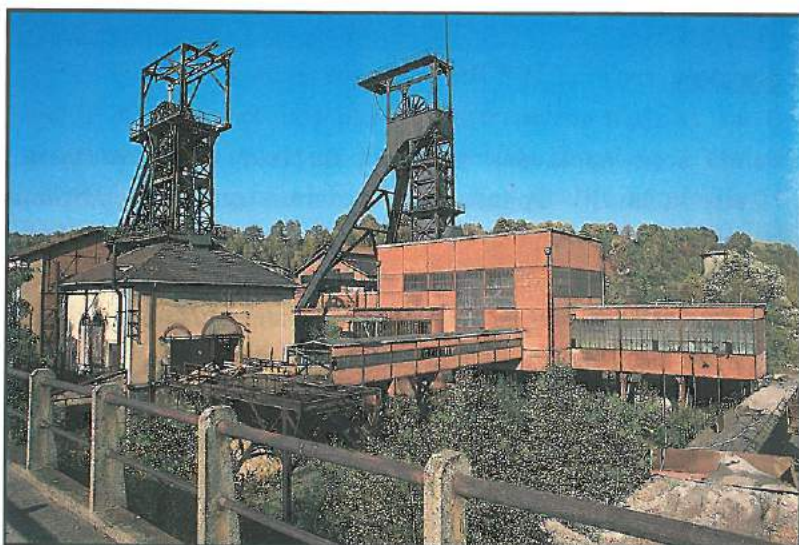
En 1988, l'action de retraitement a été étendue aux friches du bassin houiller et, en 1989, aux sites du bassin textile des Vosges et de la Meuse.

Inscrite dans le contrat de plan Etat/Région 1989-1993, la politique de traitement des friches s'est fixée, au terme de ce plan, les objectifs suivants :

- achever le traitement des friches sidérurgiques et des friches du bassin houiller actuellement recensées ;
- engager de manière significative le traitement des friches des Vosges et de la Meuse.



Bassin sidérurgique :
*Site de l'ancienne
usine de Joëuf-
Moyeuvre (54-57).*



Bassin houiller
mosellan :
*Ensemble minier de
Petite-Rosselle (57)
Puits Vuillemin.*



Vallées textiles
vosgiennes :
*Ancienne filature
AMOS à
Raon-l'Etape (88).*

L'expérience et le savoir-faire acquis par l'E.P.M.L. depuis le démarrage des opérations de résorption a permis la mise en place d'une démarche et d'un dispositif opérationnel plus efficaces, la définition d'une méthodologie d'intervention. Cette amélioration du système qui permet de minimiser temps et investissement, laisse à penser que les buts définis seront atteints à l'échéance du contrat de plan.

Au delà de 1993, la politique des friches pourra être prolongée par décision des partenaires sur des bassins où l'objectif de traitement d'ensemble n'aurait pas été atteint.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire d'engager certaines actions complémentaires permettant d'assurer la pérennité des requalifications. Parmi ces actions, deux apparaissent tout à fait significatives : l'amélioration de l'accessibilité des sites et le traitement des marges.

2 - Améliorer l'accessibilité des sites

Beaucoup de friches sont enclavées vis-à-vis de leur environnement. Rétablir des liaisons entre le site et la ville apparaît donc comme une des conditions majeures pour l'apparition de nouvelles fonctions et la restructuration urbaine.

Toutefois, la réalisation de telles infrastructures représente un budget lourd pour des communes qui ont perdu la majeure partie de leurs ressources. Pour cette raison, les partenaires de la politique des friches ont décidé d'intervenir à titre de relais sur des programmes primordiaux en assurant le préfinancement des voiries. Les travaux sont remboursés par la collectivité locale avec un échelonnement des paiements permettant d'alléger la charge financière.

Cette action a déjà été envisagée sur plusieurs sites traités au titre de la politique des friches.

3 - Traiter les marges des sites requalifiés

La requalification des friches met en lumière l'aspect dégradé des marges (habitat riverain, espaces interstitiels délaissés, ...). De fait, le traitement de ces espaces de transition contribuerait à la valorisation de l'environnement des friches. Par ailleurs, les terrains délaissés peuvent constituer des opportunités foncières pour des équipements induits par le redéploiement urbain.

A ce titre, il peut être envisagé plusieurs types d'actions : aide à la réhabilitation de l'habitat de proximité par la réalisation d'études générales, intervention concertée avec la collectivité locale souhaitant engager une procédure d'O.P.A.H., maîtrise foncière des espaces interstitiels délaissés et prise en charge de travaux de nettoyage et verdissement s'avérant nécessaires,...

B - L'ENGAGEMENT D'ACTIONS NOUVELLES POUR LA REQUALIFICATION DES ESPACES DELAISSES

Aujourd'hui, de nouveaux thèmes d'actions apparaissent, faisant souvent suite à des sollicitations de la part des collectivités locales.

1 - Le traitement des zones d'activités dégradées

A plusieurs reprises, l'E.P.M.L. s'est trouvé confronté à la question du devenir de sites occupés par des entreprises n'ayant pu, faute de moyens, assurer le retraitement et l'entretien des propriétés acquises. L'état de dégradation de ces zones d'activités "sauvages" et la fragilisation de l'économie locale qui en découle posent des problèmes similaires à ceux des sites abandonnés. Des tentatives ont été faites, selon la logique de l'intervention de l'E.P.M.L. sur les friches : acquisition des zones à retraiter, travaux de réhabilitation des bâtiments se limitant au clos et couvert, rétrocession à l'industriel en lui accordant des facilités de paiement telles que l'étalement de la charge financière.

Ces expériences n'ont pas été menées à bien car les industriels refusaient de s'engager sur un remboursement intégral des investissements mobilisés. Elles ont démontré la nécessité d'envisager un montage impliquant les entreprises installées sans qu'il y ait nécessairement transfert de propriété. L'E.P.M.L. pourrait donc mettre en oeuvre des actions s'inspirant de montages existant dans le domaine de l'habitat, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.), reposant sur une incitation des propriétaires à faire les travaux nécessaires. En accord avec les partenaires publics concernés et dans le cadre de montages conventionnels avec les collectivités, l'E.P.M.L. pourrait se voir confier la maîtrise d'ouvrage d'opérations prévoyant d'aider les industriels, selon des programmes de travaux préétablis, à partir d'études de faisabilité technique et financière.

2 - Les délaissés S.N.C.F.

Très récemment, la S.N.C.F. a manifesté le souhait de mener une action exemplaire au niveau de son patrimoine immobilier, en Lorraine, en concertation avec l'E.P.M.L..

La S.N.C.F. distingue diverses catégories de terrains délaissés :

- les terrains adjacents aux friches industrielles correspondant aux anciens faisceaux de voies liées aux activités. La S.N.C.F. estime être en possession d'une cinquantaine d'hectares de terrains de cette nature, dans la région Lorraine ;
- les voies ferrées déclassées, plus spécialement localisées dans les zones rurales ;
- les terrains situés en zone agglomérée (Heillecourt - Jarville, Yutz, Conflans Jarny, ancienne gare de marchandises Saint-Georges à Nancy...).

En ce qui concerne les deux premières catégories, la S.N.C.F. semblerait disposée à céder ces terrains sur la base de valeurs de référence de friches industrielles ou de terrains agricoles. Quant aux terrains situés en zone urbaine, la S.N.C.F. pourrait consentir à les vendre dans le cadre de projets publics, en retenant des valeurs immobilières qui tiendraient compte de la nature de ces projets et de leur équilibre économique.

L'E.P.M.L. pourrait donc intervenir sur ces espaces, soit dans le cadre d'une action exclusivement foncière soit dans le cadre d'une mission élargie impliquant l'engagement de travaux de retraitement. On notera que le District Urbain de l'agglomération de Nancy entend confier à l'E.P.M.L. une mission globale de maîtrise foncière des emprises S.N.C.F. délaissées dans l'optique de leur réaménagement : terrains sur les communes d'Heillecourt et Jarville, voie ferrée Nancy-Château-Salins, qui devrait être déclassée, ancienne gare Saint-Georges située entre Meurthe et Canal.

3 - Les délaissés militaires

La reconversion des sites militaires, particulièrement abondants en Meuse, pourrait être menée en concertation avec l'Etat, propriétaire.

La mission confiée à l'E.P.M.L. pourrait comprendre l'acquisition des sites et leur nettoyage. Ce traitement serait complété par une réhabilitation des bâtiments, les

anciennes casernes notamment, si une finalité leur est donnée dans le cadre de projets publics ou privés.

A titre d'exemple, l'Etablissement a été sollicité par la Ville de Verdun pour une intervention sur la Citadelle. Cet ensemble immobilier est propriété du Ministère de la Défense. Le site, d'une superficie de 17 ha environ, a été classé par les Monuments Historiques dès 1929. L'édifice est situé à proximité d'un grand ensemble de logements faisant l'objet d'une opération de Développement Social des Quartiers. La réhabilitation de la Citadelle permettrait d'offrir au public un espace vert de qualité. Les bâtiments pourraient être réutilisés à des fins touristiques (hôtellerie, visites organisées...).



La Citadelle de Verdun (55).

4 - Le traitement des abords des axes routiers

Les abords d'axes routiers et ferrés importants qui traversent certains bassins lorrains, présentent un aspect dégradé offrant une image de la région fortement négative aux visiteurs de passage.

Le traitement des abords de ces axes pourrait être étudié et réalisé soit avec les gestionnaires des voies concernées, soit avec les riverains (exemple des études sur le

CD 9 dans la Vallée de l'Orne et sur la voie ferrée Metz-Sarrebrück repérant les points noirs du paysage).

C - L'INTERVENTION SUR LES CITES OUVRIERES

La prise en compte de ce problème constitue un enjeu majeur pour la reconversion des bassins de vieille industrie. En effet, la requalification générale, amorcée avec le traitement des friches, ne pourra s'opérer pleinement que par une action sur l'ensemble du tissu urbain, incluant notamment la réhabilitation de l'habitat ouvrier.

Le parc de logements généré par l'industrie lourde, sidérurgique, minière ou textile, pose aujourd'hui des problèmes liés à la fois à ses qualités intrinsèques (âge, conception, manque d'entretien, ...) et au contexte socio-économique, avec pour conséquence la dégradation du parc et l'apparition d'une vacance importante.

Dans ce cadre particulier où les outils habituellement utilisés en matière de réhabilitation ou de rénovation de l'habitat (O.P.A.H., R.H.I.,...) se sont révélés insuffisants faute d'opérateurs pour mener à bien ces actions et de par l'insuffisance de moyens financiers appropriés, il est indispensable d'engager une démarche d'ensemble visant à la fois à opérer un resserrement de l'offre par un curetage du parc le plus médiocre et à adapter le parc conservé tout en permettant la diversification des statuts (offre locative).

L'E.P.M.L. pourrait jouer un rôle de relais foncier actif (acquisition, études, curetage) dans un montage visant à remettre le patrimoine à un opérateur qualifié pour traiter et gérer les logements. Une telle intervention est aujourd'hui à l'étude dans le bassin du Landres-Piennois. Les collectivités locales envisagent la création d'une société d'économie mixte dont les compétences se limiteraient à la réhabilitation et la gestion de logements en cités. La finalité de l'opération est de constituer un parc locatif en adéquation avec la demande en constante augmentation, non satisfaite par l'offre existante et, ainsi, de fixer les ménages. L'E.P.M.L. serait donc l'opérateur foncier de cette action et rétrocéderait les immeubles, au fur et à mesure des besoins, en ayant éventuellement procédé à la démolition des ensembles les plus vétustes, soit directement aux collectivités locales (la SEM bénéficiant d'un bail emphytéotique), soit à la S.E.M..

L'E.P.M.L. pourrait également être sollicité pour une action sur les cités minières de Freyding-Merlebach. La commune envisage actuellement de lancer une réflexion sur la réappropriation publique du patrimoine désaffecté des Houillères du Bassin de Lorraine. L'E.P.M.L. pourrait conforter cette démarche sous deux aspects :

- dans l'immédiat, en participant à la réflexion et au financement de l'étude ;
- par la suite, en étudiant, en collaboration avec les collectivités, l'hypothèse d'une intervention plus opérationnelle, par la maîtrise d'ensembles immobiliers en voie de désaffectation.

Ce type d'action suppose, pour être significatif, des moyens financiers importants. Sa réussite sera subordonnée :

- à la mise en place d'un partenariat prêt à financer cette politique ;
- à la motivation des collectivités locales ;
- à l'accord des propriétaires initiaux (sociétés industrielles ou leurs filiales) pour mener une stratégie de désengagement planifiée ;
- à l'implication en aval d'opérateurs spécialisés (O.P.H.L.M., O.P.A.C., S.E.M....).

En tout état de cause, l'ampleur du problème nécessite un travail de recensement préalable que l'E.P.M.L. pourrait engager en coordination avec les Directions Départementales de l'Equipement.



La cité Cuvelette à Freyming Merlebach (57).

D - LE SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE RURAL

L'espace rural lorrain se caractérise par sa dichotomie : les communes situées dans l'orbite des grandes agglomérations bénéficient de l'expansion urbaine ; à l'inverse des zones en totale perte de vitesse se marginalisent et se désertifient. Un Programme régional d'Aménagement Concerté du Territoire, le PACT "Zones rurales en difficulté" leur est consacré dans le deuxième Contrat de Plan Etat/Région, l'objectif défini étant d'accompagner les initiatives locales autour d'un projet cohérent tel qu'une charte intercommunale ou tout autre programme de développement de plusieurs cantons. Par ailleurs, deux autres PACT mettent l'accent sur la revalorisation des territoires ruraux : le PACT interrégional du Massif vosgien et le PACT Meuse.

Dans un tel contexte, la volonté qu'a l'E.P.M.L. de contribuer au développement, voire à la revitalisation des communes rurales, ne peut qu'être confirmée. Dans la poursuite de l'action déjà engagée auprès des collectivités locales, l'E.P.M.L. pourrait en étroite coordination avec les partenaires concernés, notamment les S.A.F.E.R., exercer son rôle d'opérateur foncier dans des domaines très diversifiés.

A cet effet, les S.A.F.E.R. et l'Etablissement ont pour projet l'élaboration d'un protocole général d'assistance technique et financière permettant, notamment, de promouvoir les actions de développement en milieu rural. Dans ce cadre, l'E.P.M.L. pourrait aider les S.A.F.E.R., opérateurs des communes, en leur concédant des avances financières remboursables. En contrepartie, l'Organisme pourrait utiliser les compétences techniques des S.A.F.E.R. pour des négociations foncières liées à des actions de l'Etablissement conduites en milieu rural ou encore, pour des restructurations d'exploitations agricoles nécessitées par la réalisation d'aménagements et d'équipements importants (aéroport régional, T.G.V.,...).

1 - Faciliter le développement et la reconquête de l'habitat

Certaines communes ont déjà sollicité l'E.P.M.L. afin que celui-ci assure la maîtrise foncière de terrains destinés au développement de nouvelles zones d'habitation. C'est le cas de Saint-Jure, Semécourt, Neufchef, Eulmont.

Plus récemment, le Conseil Général de Meurthe-et-Moselle a engagé une démarche, à laquelle ont été associés l'E.P.M.L. et la S.A.F.E.R.L., qui favorise la reconquête des centres-villages. Cette volonté s'appuie sur le constat :

- d'une amplification du phénomène de vacance dans les villages ;

- de l'échec des procédures d'O.P.A.H. en milieu rural, les propriétaires se montrant peu intéressés ;

- de l'existence d'une demande de logements locatifs non satisfaite.

Le Conseil Général entend ainsi apporter son soutien aux communes qui souhaitent développer le secteur locatif pour faciliter le renouvellement de la population et, parallèlement, privilégier la reconquête du bâti existant plutôt que la création de nouvelles zones d'habitation.

L'action menée suppose la reprise des immeubles abandonnés et le montage d'opérations de réhabilitation - restructuration des centres avec le concours du Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Meurthe-et-Moselle. L'E.P.M.L. interviendrait en relais foncier (acquisition du patrimoine puis transfert à la commune ou à une société de H.L.M.) selon un principe proche des montages centres-villes. Le problème à résoudre est celui d'un concours de l'E.P.M.L. hors aire métropolitaine dont les modalités restent à définir en accord avec le Conseil Général.

On soulignera également l'initiative du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges qui souhaite mener des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie des petites communes, embellissements, aménagements de places, traitement des cités ouvrières.... L'E.P.M.L. pourrait accompagner les projets nécessitant une maîtrise foncière préalable.

2 - Soutenir la revitalisation économique et la promotion du tourisme

L'E.P.M.L. peut apporter son concours à la revitalisation économique en participant, par exemple, à la réalisation de petites zones d'activités par la maîtrise foncière des terrains. On peut citer, à cet effet, les interventions effectuées ou en projet dans les communes de Courcelles-Chaussy, Morhange, Solgne, Domèvre-en-Haye. Dans cette dernière, entre autres actions, l'E.P.M.L. a acquis une ancienne ferme dans laquelle la commune souhaitait aménager des locaux artisanaux.

L'Etablissement doit toutefois être vigilant quant à la difficulté du montage de ces opérations qui réside dans leur calibrage et leur planification afin qu'elles ne dépassent pas les capacités d'investissement limitées des collectivités.

Le développement du tourisme en milieu rural constitue actuellement, pour les collectivités locales, un espoir de redynamisation économique. On peut rappeler, à cet effet, l'objectif de la Région d'apporter son soutien aux activités touristiques dans le cadre de son deuxième contrat de plan.



La scierie du Valtin (88)

Au titre de la politique des friches, l'E.P.M.L. pourrait intervenir sur l'opération de préservation de la scierie du Valtin qui fait l'objet d'un projet de mise en valeur et remise en fonction. Bien que s'inscrivant dans un cadre opérationnel particulier, la résorption des friches, cette action illustre le type de projets pouvant être développés et constituer un champ d'intervention pour l'Etablissement.

3 - Participer au maintien des équipements et des services

Des opérations engagées ponctuellement par les collectivités avec le concours foncier de l'E.P.M.L. permettent de maintenir ou créer des équipements et des services indispensables dans les zones rurales. Certes, le niveau de services à la population dépend largement de la politique de l'Etat en la matière (bureaux de postes, écoles...).

Dans ce contexte, l'E.P.M.L. pourrait contribuer à la concrétisation de projets s'inscrivant dans ce domaine, en mettant à la disposition des communes ses compétences d'opérateur foncier pour l'acquisition des immeubles nécessaires : création de fermes-auberges, de parcs thématiques,...

Une expérience est menée aujourd'hui conjointement avec le Parc Régional des Ballons. Le parc a élaboré un vaste programme de promotion et d'animation touristiques. Il est prévu, notamment, la réalisation d'une chaîne de musées sur le thème du bois comprenant la revalorisation d'anciennes scieries.

Toutefois, l'Etablissement pourra contribuer à la concrétisation de projets quant les opportunités se présenteront.

On peut citer, à cet effet, quelques actions déjà menées dans ce domaine (acquisition par l'E.P.M.L. des terrains et immeubles) : réalisation d'une station de lagunage à Vernéville, extension d'une mairie à Mance et à Laquenexy, maintien d'un bureau de poste à Chambley, extension d'un cimetière à Chenicourt, projet de création d'aire de jeux et d'espace vert à Coin-lès-Cuvry et à Lorry-lès-Metz...

I-3 - PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE EN LORRAINE

La préservation du patrimoine lorrain, qu'il s'agisse du patrimoine "naturel" d'intérêt écologique et paysager, ou du patrimoine bâti d'intérêt historique ou culturel, s'inscrit dans un souci de valorisation de l'image de marque régionale et peut être également un atout important du développement local.

Plusieurs collectivités et organismes se préoccupent de la question. Le Conseil Régional, notamment, avait manifesté, dès 1986, le souhait de mettre en oeuvre un programme d'actions spécifiques. L'E.P.M.L., s'appuyant sur des expériences antérieures, menées ponctuellement, pourrait être un acteur de cette politique de préservation et de promotion et développer à cet égard, des méthodes d'intervention adaptées tant à la protection du patrimoine naturel qu'à la préservation du patrimoine architectural.

A - LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

La région lorraine a la chance de disposer d'un patrimoine naturel et de sites paysagers de qualité. D'une remarquable richesse biologique et écologique, ce patrimoine fragile, sensible, tend cependant à disparaître faute d'intérêt ou parce qu'il est affecté à d'autres usages. La question de sa préservation se pose donc avec acuité.

Dans le cadre d'une politique déjà engagée par l'Etat, la Région, les Parcs Naturels Régionaux, renforcée par des initiatives privées telle que celle du Conservatoire des Sites Lorrains, l'E.P.M.L. peut apporter une aide non négligeable à ces actions, en garantissant la pérennité d'ensembles d'exception.

Les contacts déjà pris avec la Région et le Conservatoire des Sites Lorrains permettent d'esquisser une méthode opérationnelle basée sur les principes ci-après développés.

1 - Définir le partenariat

Les partenaires potentiels sont les collectivités territoriales, les Parcs Naturels Régionaux et les Associations. Une contractualisation préalable sera en tout état de cause nécessaire.



Etang d'Amel à Amel et Senon (55).



"Eriophorum Angustifolium" - Faignes-sous-Vologne (88).

- Les collectivités : la Région de Lorraine a confirmé sa volonté de s'investir davantage, dans les années à venir, dans une politique de l'environnement. On peut, par ailleurs, envisager que l'Etat et les Départements s'associent à cette démarche. Enfin, l'engagement de telles interventions ne peut se concevoir sans une implication des collectivités locales territorialement concernées.

- Les Parcs Naturels Régionaux : la Lorraine possède trois Parcs Naturels. Le Parc Naturel Régional de Lorraine, le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord et le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges ont inscrit dans leur charte une mission de mise en valeur, gestion et conservation du patrimoine naturel : protection et gestion des espèces rares et menacées et des milieux fragiles, organisation de l'accueil et de l'information du public. Recensements et plans de patrimoine permettent de délimiter le cadre des interventions.

- Les associations : le Conservatoire des Sites Lorrains : Créé en 1984, le Conservatoire des Sites Lorrains s'est fixé pour objectif la protection et la gestion des sites naturels d'intérêt biologique de la région lorraine. Cette protection s'exerce par l'acquisition et la location des sites ou encore par le biais de conventions de gestion garantissant les qualités biologiques établies entre le propriétaire et le Conservatoire. Des conventions-cadres ont été passées avec les Parcs Régionaux ; elles font du Conservatoire des Sites Lorrains l'opérateur du Parc pour des actions de maîtrise foncière et de protection des sites écologiques. Actuellement le Conservatoire gère 64 sites représentant 2000 ha, l'objectif à l'an 2000 étant de gérer 11 000 ha.

2 - Déterminer un programme d'interventions et définir les moyens financiers

Le programme d'interventions à mettre en oeuvre pourra être élaboré sur la base d'un recensement préalable des sites à protéger et à valoriser.

Le travail de recensement a déjà été réalisé. En 1983, le Ministère de l'Environnement a financé l'exécution d'un inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qui a été achevé, en Lorraine, en 1988. Cet inventaire du patrimoine naturel régional est un document descriptif et cartographique relativement exhaustif. Ces informations peuvent être complétées par des éléments fournis par l'Institut Européen d'Ecologie.

Sur la base de l'Inventaire ZNIEFF et des plans de patrimoine des Parcs Naturels, le Conservatoire des Sites Lorrains a dressé un programme opérationnel quinquennal prenant en compte le patrimoine nécessitant des interventions urgentes. En Lorraine, 50 sites d'intérêt majeur ont été répertoriés hors zones forestières, pour une

superficie totale estimée à 1 800 ha environ. Une démarche de hiérarchisation des opérations sera esquissée.

La définition des moyens financiers à mobiliser s'effectuera au vue de ce programme et de son approbation par l'ensemble des partenaires qui s'impliqueront dans ce domaine.

3 - Définir les modalités d'intervention

La maîtrise des sites par un organisme compétent apparaît comme le meilleur garant de leur protection. Toutefois, le Conservatoire des Sites Lorrains est aujourd'hui préoccupé par la montée en puissance des opérations.

L'intervention de l'E.P.M.L. permettrait donc de faire face à l'amplification de l'action à mener. Dans le cadre d'une convention passée avec les partenaires et sur la base du programme approuvé, l'Etablissement se verrait confier la maîtrise foncière des sites à protéger. La phase de négociation pourrait être déléguée à un opérateur spécialisé tels que les S.A.F.E.R. (lesquelles interviennent déjà par le biais de conventions-cadres signées avec le Conservatoire des Sites Lorrains).

Le portage patrimonial serait du ressort de l'E.P.M.L.. En revanche, la gestion "dynamique" des sites nécessitant des compétences techniques appropriées serait confiée au Conservatoire des Sites. Cette gestion implique en effet un suivi scientifique spécifique et, parfois, l'engagement de travaux de mise en valeur et de protection qui peuvent s'avérer importants. La mise à disposition du Conservatoire, du patrimoine acquis par l'E.P.M.L. pourra s'effectuer sur la base de montages juridiques divers : convention de gestion, bail emphytéotique, cession totale ou partielle,...

B - LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Il est envisageable de mener une politique spécifique de protection du patrimoine bâti en accompagnement ou en renforcement des démarches classiques de préservation qui ne sont pas toujours adaptées au problème (inscription, classement du patrimoine...). A cet effet, on remarque que la notion de patrimoine est extrêmement vaste et regroupe des éléments très divers (habitat ancien urbain ou rural, monuments, patrimoine culturel, patrimoine industriel...) parmi lesquels on distingue le bâti ayant fait l'objet de ces mesures de protection de celui non préservé à ce titre.

Dans ce cadre, l'E.P.M.L. pourrait mener une action similaire à celle proposée pour la sauvegarde du patrimoine naturel, en concertation avec les partenaires

concernés, collectivités territoriales, D.R.A.C.,..., prenant exemple sur les interventions engagées ponctuellement par le passé (acquisition de la Douera à Malzéville, par exemple ou encore du château du Prince Charles à Lunéville). Certaines démarches ayant récemment vu le jour pourraient constituer la base de ces interventions. Citons, à cet effet, l'inventaire du patrimoine rural mosellan engagé par le Conseil Général de la Moselle en concertation avec les associations locales.



Le Château du Prince Charles acquis par l'E.P.M.L. pour le compte de la ville de Lunéville (54) .

Quelques particularités sont toutefois à souligner :

- la prise en compte d'une opération devrait faire l'objet d'une sollicitation préalable de la part d'une collectivité ou d'organismes et associations, qui seraient disposés à assumer ensuite la gestion dynamique du patrimoine acquis ;

- la protection du patrimoine bâti induit la notion de valorisation. Les opérations ne peuvent en effet se concevoir que dans le cadre d'un projet permettant la réaffectation du bâti sinon les contraintes financières générées par le portage d'un bâti inoccupé ne seraient pas supportables.

La volonté de l'E.P.M.L. de participer à la préservation du patrimoine naturel et architectural lorrain suscite quelques réflexions qui méritent d'être exposées :

- le principe de l'appropriation foncière n'est certes pas l'unique formule existante en matière de protection, mais présente dans certains cas, la seule garantie réelle d'une préservation des ensembles concernés ;

- la gestion patrimoniale doit être confiée à des organismes compétents ayant une expérience en la matière ;

- à terme, le patrimoine doit être repris en main par les collectivités locales. L'intervention de l'E.P.M.L. ne peut se concevoir que comme phase intermédiaire, permettant d'impulser une dynamique de protection et de valorisation dont le succès dépend du degré d'implication de la collectivité territoriale de base ;

- il est nécessaire d'engager, dans ce domaine, des opérations-test permettant d'affiner les modalités de l'action à promouvoir.

I-4 - ETENDRE ET PROMOUVOIR LES COMPETENCES ET L'EXPERIENCE DE L'ETABLISSEMENT

A travers l'évolution de ses missions, les compétences de l'E.P.M.L. se sont élargies, intégrant la problématique foncière et immobilière dans des contextes très divers. Des pratiques spécifiques telles que la démarche de requalification des sites industriels dégradés et la conduite d'une opération d'aménagement de grande ampleur lui ont également permis de capitaliser des expériences susceptibles d'être valorisées à l'extérieur.

A - L'ASSISTANCE AUX COLLECTIVITES ET ORGANISMES PUBLICS

Si l'E.P.M.L. participe depuis longtemps à des associations ou clubs regroupant des opérateurs fonciers, des contacts ont été noués plus récemment avec d'autres régions françaises confrontées, à des degrés divers, à des problèmes de reconversion (Nord Pas-de-Calais, Normandie). Au-delà de ces apports et échanges d'informations sur des thèmes généraux ou plus techniques, l'Etablissement pourrait apporter un concours à d'autres collectivités publiques, sous la forme de missions d'étude et d'assistance, faisant l'objet d'une rémunération, ou de missions de formation.

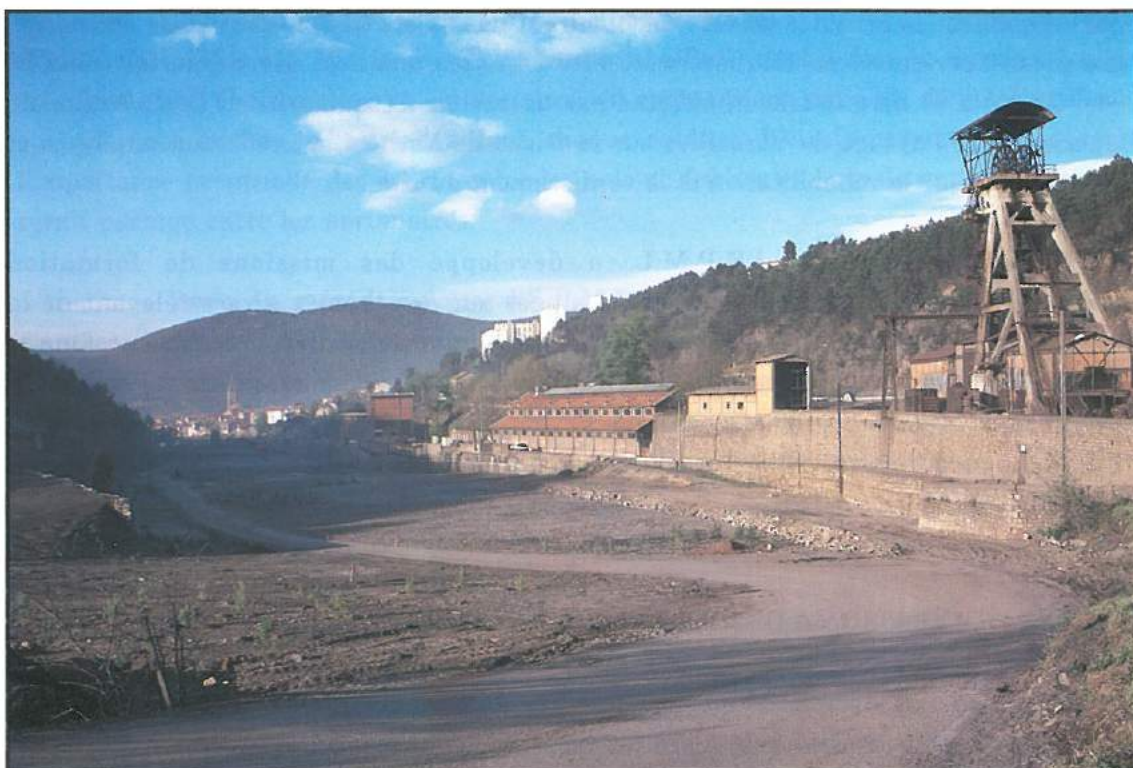
1 - Les missions d'études et d'assistance

Une application dans ce sens a été récemment concrétisée. Ainsi, une première étude a été conduite pour le compte de la Préfecture de Région du Languedoc-Roussillon sur "la politique de traitement des friches et le développement économique du Bassin d'Alès".

Le bassin d'Alès touché par l'arrêt de l'activité charbonnière, subit des problèmes cruciaux auxquels ont été confrontés, de manière similaire, les bassins lorrains, sidérurgique, miniers, textiles : perte de population, formation de friches industrielles (près de 150 ha), dégradation de l'environnement... A partir de sa propre expérience, l'E.P.M.L. a apporté sa contribution à une réflexion générale, ne se limitant pas au seul aspect des friches industrielles mais tentant de définir les conditions d'un redéveloppement économique et spatial.

Cette expérience pourrait être renouvelée avec d'autres partenaires en France, sur des thèmes variés (problèmes fonciers, friches industrielles, etc...).

Dans cette optique, des contacts ont été engagés avec la commune de Frontignan dans l'Hérault qui souhaite confier à l'E.P.M.L. une mission d'expertise d'une ancienne raffinerie à l'état de friche aujourd'hui. Cette mission prendrait en compte les divers aspects étudiés dans le cadre d'un diagnostic de friche : problèmes d'urbanisme, contexte foncier et juridique, contraintes physiques.



Friche minière du bassin d'Alès, à la Grand-Combe(30).

2 - Les missions de formation

L'accueil de stagiaires, étudiants de l'enseignement supérieur, est devenue pratique courante au sein de l'E.P.M.L. (Universités, Ecole Nationale des Ponts-et-Chaussées, I.E.P....). Cette démarche s'est récemment enrichie avec la venue d'étudiants étrangers (Université de Dortmund dans le cadre des programmes de formation des Communautés Européennes, Institut International d'Administration Publique...).

L'E.P.M.L. sera amené à développer davantage cet accueil, source d'échanges d'expériences et d'informations et d'apports intellectuels nouveaux dans les

domaines qui préoccupent l'Etablissement. Cette mission de formation pourra revêtir deux formes :

- les stages "d'immersion professionnelle" permettant aux étudiants d'être confrontés aux activités et pratiques d'un établissement public ;

- l'encadrement de stagiaires ayant à produire mémoires ou projets de fin d'études pour lesquelles les activités de l'E.P.M.L. offrent des sujets de réflexion et de recherche. Quelques expériences particulièrement intéressantes ont déjà été conduites dans ce sens. Citons à ce titre le travail effectué par un atelier d'étudiants de l'Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles sur la friche de Micheville : réflexion, analyses et propositions pour la réhabilitation et le verdissement du site.

Parallèlement, l'E.P.M.L. a développé des missions de formation extérieure : encadrement et animation de stages sur des thèmes divers relevant de la problématique du traitement des friches ou de l'intervention d'un opérateur foncier (Ecole des Ponts et Chaussées, Centre National de Formation des Personnels Territoriaux, Centre Inter-régional de Formation Professionnelle...). A l'évidence, l'E.P.M.L. encouragera, dans les années à venir, la poursuite de ces missions qui permettent de valoriser l'action, l'expérience et l'image de l'Etablissement.

B - LA PARTICIPATION A DES PROGRAMMES DE RECHERCHE

De par son rôle de maître d'ouvrage du traitement des friches industrielles, l'E.P.M.L. s'est trouvé confronté à des problèmes ne pouvant être résolus par des études ponctuelles menées au cas par cas, en raison de leur ampleur voire de leur gravité. C'est notamment le cas des phénomènes de pollution affectant les anciens sites industriels, question dépassant les compétences de l'Etablissement tant au niveau de ses moyens d'investigation qu'au niveau de sa responsabilité en matière de remise en état des terrains.

L'E.P.M.L. a donc été conduit à s'associer à des programmes généraux de recherches visant à apporter des réponses scientifiques et techniques au problème précédemment énoncé.

En 1988, une première étude a fait l'objet d'un cofinancement par l'E.P.M.L. et le B.R.G.M., relative au traitement des pollutions rencontrées sur les sites d'anciennes cokeries. A partir de l'analyse de trois sites de cokeries devenus propriété de l'Etablissement, le B.R.G.M. a mis en oeuvre une recherche sur la faisabilité des traitements par biodégradation, tentant de situer ce type de traitement par rapport aux autres techniques de dépollution.

Aujourd'hui, un second programme associant quatre partenaires, le B.R.G.M., les Houillères du Bassin de Lorraine, UNIMETAL et l'E.P.M.L., est à l'étude. Plusieurs friches industrielles présentent des problèmes de sols contaminés. Il n'existe pas actuellement de système de normes à cet égard, ce qui rend difficile l'appréciation du réel degré de toxicité rencontré sur les sites.

Le B.R.G.M. Lorraine propose de mener une étude visant à déterminer des "référentiels géochimiques" dans les principaux secteurs géologiques de la région (Vallée de la Moselle, bassin ferrifère, bassin houiller), c'est-à-dire la composition des sols "naturels" et urbanisés de ces secteurs, en comparaison avec les données prélevées sur quelques friches industrielles dans chaque secteur. L'étude permettra d'apprécier l'importance éventuelle des écarts entre les sols de friches et les sols naturels. Son coût serait partagé entre les partenaires.

Dans la même logique, l'E.P.M.L. pourrait être amené à participer à d'autres recherches sur des thèmes entrant dans ses domaines de préoccupations mais dont le caractère expérimental ou général est susceptible d'intéresser d'autres organismes.

C - LES CONTACTS INTERNATIONAUX

L'E.P.M.L. a déjà noué un certain nombre de contacts internationaux, avec des organismes ou collectivités très divers. Cette ouverture de l'Etablissement sur d'autres contextes contribue à enrichir ses pratiques professionnelles et s'inscrit dans le processus d'intégration européenne, dont les conséquences se feront notamment sentir dans le domaine de l'aménagement de l'espace.

Ces contacts internationaux répondent à une double logique :

- la coopération transfrontalière,
- les problématiques communes à plusieurs régions européennes.

1 - La coopération transfrontalière

La position frontalière de la Lorraine a conduit l'E.P.M.L. à travailler avec des partenaires belges, luxembourgeois, sarrois, dans le cadre, notamment, de la Commission SAR-LOR-LUX et du Pôle Européen de Développement des Trois Frontières.

Ces contacts pourraient être développés, soit dans le cadre d'échanges techniques, soit sur des opérations plus concrètes impliquant plusieurs pays. A cet effet, une réflexion est menée actuellement dans le but de concrétiser la coopération engagée sur le P.E.D. par la constitution d'un Groupement Européen d'Intérêt Economique.

Cette volonté découle d'une double constatation. D'une part, il est apparu que la première phase de l'aménagement du Parc International d'Activités s'était soldée par la juxtaposition de projets d'aménagements propres à chaque pays plus que par une réelle conception en commun d'un aménagement transfrontalier. Aujourd'hui, la seconde phase de réalisation du Parc oblige les autorités à mettre en oeuvre des services qui n'auront de raison d'être et d'efficacité que s'ils sont conçus, réalisés et gérés au niveau international (par exemple, le réseau de télécommunications ou le Centre d'Entreprises). D'autre part, la poursuite du P.E.D., au niveau des Communautés Européennes, est conditionnée par la montée en puissance de la coopération transfrontalière car les financements européens supporteront des opérations répondant à une volonté commune marquée. D'où la nécessité de créer une structure au niveau international associant les opérateurs techniques.

Le G.E.I.E. a été institué par le règlement N° 2137/85 du 25 juillet 1985 du Conseil des Communautés Européenne pour faciliter le développement de la coopération inter-entreprises au sein du Marché Commun. C'est la première et aujourd'hui, l'unique entité juridique de droit privé communautaire. Sa finalité est de faciliter ou de développer l'activité économique de ses membres en leur permettant d'améliorer ou d'accroître leurs propres résultats.

Pour ce faire, un G.E.I.E. doit satisfaire à deux conditions :

- prolonger l'action normale de ses membres,
- ne pas constituer un démantèlement de leur activité.

Un G.E.I.E. constitué dans le cadre du P.E.D. aurait les caractéristiques suivantes :

- objet social : reprendre les attributions des opérateurs relatives aux actions dont ils ont la charge au titre du Pôle en axant la spécificité sur le caractère transfrontalier des interventions, étude ou programmation. Ainsi l'objet social satisferait aux deux exigences de prolonger l'action de ses membres (les actions aujourd'hui en charge sur chaque territoire national) et ne pas constituer un démantèlement (engager les interventions "sous maîtrise d'ouvrage" unique sur l'ensemble du P.E.D.) ;

- fonctions : étude de projets d'intérêt commun ; coordination, exécution et gestion de ces projets ; montage d'opérations de niveau financier international dépassant l'activité de chacun.

Cette structure pourrait être mise en place en 1991. Toutefois la composition du tour de table du G.E.I.E. se heurte encore à deux problèmes de nature différente :

- la participation luxembourgeoise : si les statuts juridiques de l'E.P.M.L. et de l'opérateur belge IDELUX ne sont pas en tous points identiques, une responsabilité comparable leur a été donnée sur le site du P.E.D.. En revanche, une équivalence sur le secteur luxembourgeois n'existe pas. Or, il est particulièrement important pour la réussite de l'opération que ce partenaire puisse intégrer le G.E.I.E. ;

- la participation des collectivités locales : dans la mesure où l'intérêt premier du G.E.I.E. est de créer les conditions optimales de poursuite du projet du P.E.D., la prise en compte de la dimension transfrontalière dans les domaines de la ville et des services à la population est primordiale. Les opérateurs du P.E.D. ne peuvent ni ne désirent se substituer à l'action normale des collectivités locales dans leur responsabilité en matière d'urbanisme, de planification locale, de développement de services ou d'animation. Ces aspects étant déterminants, il conviendra de s'interroger sur la possibilité de mettre en oeuvre une structure suffisamment souple pouvant intégrer les collectivités.

2 - Les problématiques communes à plusieurs régions européennes

L'expérience de l'Etablissement dans des domaines relevant de problématiques communes à plusieurs régions européennes (les politiques foncières publiques, la reconversion des friches industrielles) permet de positionner l'E.P.M.L. dans un certain nombre de démarches internationales (groupe de travail de l'OCDE, association d'Agences de Développement, colloques...).

Dans l'esprit de sa participation au groupe de travail "RETI" (Association des Régions Européennes de Tradition Industrielle) et au groupe de travail "Aménagement du Territoire" de la Commission Régionale SAR-LOR-LUX, l'E.P.M.L. pourrait s'intégrer de manière active à des groupes de réflexion européens recoupant ses propres expériences, voire à des missions d'étude ou d'assistance dans des régions européennes en reconversion.

Fondée en 1984, RETI est une association de régions appartenant aux Communautés Européennes, qui possèdent un héritage industriel commun et souhaitent confronter leurs expériences en matière de reconversion économique et sociale.

En mars 1990, l'E.P.M.L. a été associé, au titre d'opérateur technique spécialisé, au groupe de travail relatif au traitement des friches industrielles. Dans les années à venir, l'E.P.M.L. pourrait prolonger sa contribution au groupe de réflexion et développer ses rapports avec l'association. Ainsi l'E.P.M.L. pourrait intégrer un réseau d'experts et participer à l'échange d'idées, d'expériences qui s'y déroulent et être associé à des programmes de recherches sur des problématiques particulières ou dans des zones géographiques définies.

La Commission Régionale SAR-LOR-LUX est une structure de concertation entre les régions de la Sarre, de la Lorraine, du Luxembourg et de la Rhénanie - Palatinat Ouest, sur un certain nombre de thèmes.

Au sein du groupe de travail "Aménagement du Territoire", il est prévu d'organiser un échange de réflexions et d'expérience sur le thème des friches industrielles qui ferait l'objet de la création d'un sous-groupe. Son objectif serait d'améliorer les savoir-faire régionaux, sur des problèmes précis : plantations sur sols stériles, décontamination des sols pollués, conservation et valorisation du patrimoine architectural...

L'E.P.M.L. a été associé au titre d'expert qualifié pour le traitement des friches.

CHAPITRE II



LES METHODES ET LES MOYENS D'INTERVENTION

II - 1- LES CADRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT

Les décrets institutif et modificatif de l'E.P.M.L. lui donnent la possibilité d'agir soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui, ce qui permet de distinguer deux principaux modes d'intervention : l'action principale et les actions en prestation de services.

Les activités de l'Organisme se déroulent dans des cadres conventionnels propres à la nature des interventions. Ces conventions définissent les règles qui régissent la concertation entre les partenaires ou les mandants de l'E.P.M.L. et ce dernier.

A - L'ACTION PRINCIPALE

L'action principale de l'E.P.M.L. s'exerce uniquement dans les limites de l'aire métropolitaine. Il s'agit d'acquisitions foncières que l'Etablissement effectue pour son compte, sur ses fonds propres constitués principalement par la Taxe Spéciale d'Equipeement, les produits de cession et de gestion (locations) et par les emprunts.

Limitée à l'origine à la maîtrise d'ensembles fonciers destinée à faciliter la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Métropole Lorraine, l'action principale de l'E.P.M.L. a considérablement évolué et s'effectue, aujourd'hui, essentiellement en concertation avec les collectivités locales, à la demande de ces dernières. Les montages mis en oeuvre sont de deux ordres :

- les conventions "classiques",
- les conventions spécifiques.

1 - Les conventions classiques

La capacité technique et la capacité financière que l'E.P.M.L. met à la disposition des communes leur permet de mener une politique foncière adaptée à leurs besoins. Les collectivités ne disposent, en effet, pas toujours des moyens nécessaires pour assurer la maîtrise des terrains préalable à leurs opérations d'aménagement.

L'intervention de l'E.P.M.L. est assortie d'engagements réciproques entre les partenaires garantissant, d'une part, l'efficacité de l'action de l'Organisme

(assurance d'une affectation publique des terrains) et, d'autre part, une limite dans le temps du portage foncier par l'Etablissement. Enfin, l'E.P.M.L. est assuré du "révolving" des crédits engagés.

Les conventions signées entre les collectivités et l'E.P.M.L. définissent les principes suivants :

- acquisition de terrains par l'Etablissement, à la demande de la collectivité en fonction de ses besoins et de ses possibilités financières.

- engagement de la collectivité de racheter les immeubles à une date déterminée, négociée en fonction de l'opération ou selon un échéancier précis.

- détermination des conditions financières de la cession :

- . détermination du prix de cession : ce prix est égal au prix de revient des acquisitions (achat + frais accessoires et frais d'intervention de l'E.P.M.L.) actualisé selon un taux uniforme fixé par le Conseil d'Administration de l'Etablissement. Ce taux est aujourd'hui de 3 % l'an en intérêts simples. Toutefois, pour des opérations exceptionnelles nécessitant un portage foncier de longue durée par exemple ou encore des opérations à caractère social menées par les collectivités, le Conseil d'Administration de l'E.P.M.L. peut moduler ce taux et le ramener à 2 % l'an.

- . modalités de paiement du prix : la collectivité bénéficie d'un étalement de la charge financière qui fluctue selon ses capacités de remboursement et selon l'importance et la nature de l'opération.

Il convient de préciser que ces conventions doivent permettre à l'E.P.M.L., au cas où l'appropriation foncière ne pourrait être effectuée pour des raisons juridiques ou opérationnelles particulières, de renoncer à son intervention.

2 - Les conventions spécifiques

La diversité des actions engagées par l'E.P.M.L. a conduit ce dernier à mettre en oeuvre des montages conventionnels adaptés à des problèmes d'aménagement particuliers : reconquête des centres-villes, réalisation d'espaces verts et d'équipements publics, politiques de réserves foncières...

Les conventions centre-ville

Les principes essentiels des conventions centre-ville, adoptées depuis plusieurs années entre les collectivités locales et l'E.P.M.L., 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 défini. 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. ;

- la convention peut indiquer le montant maximum des acquisitions à mener lorsque le périmètre d'intervention est important. Dans la mesure où ce périmètre est bien circonscrit, la fixation d'une enveloppe n'est pas nécessaire ;

- la collectivité prend l'engagement de procéder, au fur et à mesure de ses besoins, par elle-même ou par un mandataire désigné par elle (organisme aménageur, par exemple), au rachat des biens acquis par l'E.P.M.L.. Le rachat doit intervenir dans un délai donné, entre 3 et 5 ans. Le montant des recettes de cession, peut, le cas échéant, réalimenter l'enveloppe prévue pour l'intervention de l'E.P.M.L. ;

- le prix de cession est égal au prix de revient actualisé sur la base d'un taux progressif avec fixation d'un taux plafond : 1,5 % en intérêts simples plafonnés à 6 %.



Nancy : périmètre sauvegardé du secteur "Porte de la Craffe" en vieille ville.

On notera que les conventions centre-ville ont connu une évolution dans les modalités de rachat par la collectivité, tant au niveau de la durée du portage des terrains par l'E.P.M.L. qu'au niveau des conditions de fixation du prix de cession. Les actions liées à des projets de rénovation ou réhabilitation des centres urbains supposent une volonté manifeste des collectivités et un cadrage précis des opérations : périmètres biens définis au préalable, programme arrêté, partenariat ciblé, sorties assurées ou envisagées. Il est donc apparu nécessaire de limiter les délais de rachat par les collectivités, qui à l'origine étaient de huit ans, afin de réduire les charges liées aux frais financiers, cette réduction étant rendue possible par le caractère très opérationnel de ce type d'intervention. Seules les opérations lourdes bénéficient d'une durée de portage excédant 5 ans.

Par ailleurs, l'Etablissement a souhaité alléger les taux d'actualisation liés aux opérations centre-ville. D'une manière générale, le système des intérêts composés a été abandonné et les taux d'actualisation ont été réduits.

On notera, enfin, que l'E.P.M.L. est garanti au travers de ces conventions, d'un retour de l'investissement engagé. Cela est d'autant plus nécessaire que le coût des acquisitions conduites en milieu urbanisé est élevé.

. Les indivisions espaces verts

Le programme pluriannuel d'intervention 1976-1980 avait prévu, dans le cadre des actions concertées avec les collectivités locales, la participation de l'E.P.M.L. à l'acquisition d'espaces verts. Cette technique de l'acquisition indivise a été largement utilisée avec les communes. Son intérêt fondamental est de pouvoir soulager l'investissement réalisé par la collectivité publique d'une partie du foncier.

Pour parvenir au même résultat, trois formules sont utilisées :

a - L'E.P.M.L. acquiert la totalité des terrains destinés à être aménagés et rétrocède 70 % en indivision à la commune dans un délai maximum de deux ans. La cession à la collectivité s'effectue au prix de revient actualisé, les conditions de règlement du prix sont négociées avec elle, un échelonnement du paiement étant admis sans pouvoir excéder 7 ans, l'actualisation du prix s'effectuant au taux de 3 % l'an, en intérêts simples.

La commune doit s'engager à affecter sa part à la constitution d'une zone de loisirs ou d'un espace vert aménagé et ouvert au public. L'E.P.M.L. met gratuitement sa part à la disposition de la commune pour être affectée aux mêmes fins. En contrepartie de cette gratuité, la collectivité paye en totalité les charges et impôts pesant sur l'immeuble et support seule le coût des travaux d'aménagement.

Le rachat par la commune de la part E.P.M.L. est prévu si un document d'urbanisme régulièrement approuvé modifie cette affectation. Hormis ce cas exprès de cessation de l'indivision, les parties restent toutefois libres de sortir à tout moment de l'indivision, conformément aux règles en vigueur.

b - L'E.P.M.L. acquiert 30 % des terrains acquis par la commune, que cette dernière entend affecter aux usages définis ci-dessus. Les règles relatives à l'organisation de l'indivision ainsi qu'à l'utilisation des terrains sont identiques à celles évoquées précédemment.

c - L'E.P.M.L. et la commune procèdent en même temps à l'acquisition des terrains, l'E.P.M.L. pour une part de 30 % et la commune pour une part de 70 %, toujours pour les mêmes usages.

Ce système, étendu aux zones de loisirs (golfs publics de Pulnoy et du Technopôle de Metz), pourrait trouver une application dans divers autres cadres opérationnels : maîtrise des espaces naturels sensibles, accompagnement de la politique de logement des personnes démunies...

. Les Programmes d'Action Foncière

Les Programmes d'Action Foncière sont nés de la volonté de l'Etat d'encourager la constitution de réserves foncières par les collectivités locales, volonté appuyée par un système financier de subventions et prêts bonifiés.

En 1977, l'agglomération nancéienne a bénéficié d'un premier contrat de 5 ans, aidé par l'Etat . Un accord arrêté entre l'Etat, le District Urbain de Nancy et l'E.P.M.L. établissait les secteurs géographiques d'intervention foncière (centre-ville et secteurs d'extension périphérique), fixait les enveloppes financières et désignait l'Etablissement comme opérateur foncier unique.

L'Etat s'est désengagé des Programmes d'Action Foncière en 1982 et les P.A.F. sont restés d'initiative locale, faisant l'objet de conventions établies entre l'E.P.M.L. et le District Urbain de Nancy en 1982 et en 1988. Une concentration des moyens s'est effectuée sur l'opération Stanislas-Meurthe, notamment dans le cadre du troisième P.A.F..

Au cours du cinquième programme pluriannuel, un montage équivalent pourrait être mis en oeuvre avec la Ville de Metz pour la maîtrise d'une zone d'urbanisation future. En ce qui concerne l'agglomération nancéienne, le 3ème P.A.F. pourrait être prolongé et un quatrième programme pourrait être mis en oeuvre à l'Est de Nancy .

Les conventions P.A.F. prévoient :

- la délimitation de périmètres d'intervention foncière ;
- la fixation d'une enveloppe financière faisant apparaître le montant des participations de chaque partenaire. L'enveloppe affectée par l'E.P.M.L. à ce programme global est gérée au titre de l'action principale ;
- les modalités d'intervention de l'E.P.M.L. : l'Etablissement procède aux acquisitions pour son compte et pour le compte de la collectivité. Ces acquisitions peuvent s'effectuer à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation. Les terrains acquis par l'E.P.M.L. pour son compte sont gérés dans les conditions habituelles de gestion patrimoniale ;
- les conditions de cession des terrains acquis par l'E.P.M.L. sur ses fonds propres à la collectivité. Cette dernière rachète les immeubles en tant que de besoin, les règles de détermination du prix de cession étant définies par la convention.

Le critère fondamental qui différencie les conventions P.A.F. des autres montages est l'absence d'engagement ferme de rachat des terrains acquis par l'E.P.M.L., par la collectivité à une date prédéterminée. L'Organisme effectue donc des réserves foncières dont il assure le portage jusqu'à cession à la collectivité quand celle-ci en manifeste le besoin dans le cadre de la mise en oeuvre des projets qui motivaient initialement la constitution de la réserve foncière.

B - LES ACTIONS EN PRESTATION DE SERVICES

De par la modification de son décret constitutif par décret du 27 mars 1987, l'E.P.M.L. peut engager des actions en prestation de services sur l'ensemble des territoires des quatre départements lorrains.

Ces actions permettent d'offrir aux collectivités publiques (Etat, Région, Départements, Communes...) la possibilité d'utiliser l'expérience et les compétences techniques de l'Etablissement.

La prestation de services consiste en une intervention de l'E.P.M.L. sur des fonds procurés par les collectivités mandantes, pour des opérations très diversifiées. Chaque mission, gérée dans le cadre d'un budget annexe, se déroule sur la base d'un montage conventionnel propre.

Il convient, dès lors, de distinguer trois types de montages :

- les conventions de maîtrise d'ouvrage,
- les conventions d'avance financière,
- les protocoles d'accord.

1 - Les conventions de maîtrise d'ouvrage

Les conventions de maîtrise d'ouvrage ont pour objet de confier une mission à l'Etablissement tout en définissant les conditions et modalités de son déroulement : nature de l'intervention, partenariat, modalités de financement, rémunération du service rendu.

Dans le cadre de ces montages, l'E.P.M.L. exécute les tâches nécessaires pour mener à bien les opérations. En fonction de la nature de la mission qui lui est confiée, ces tâches relèvent de plusieurs niveaux d'intervention :

- intervention foncière : l'E.P.M.L. engage les acquisitions des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'opérations d'aménagement (Aéroport Régional par exemple), met en oeuvre l'ensemble des négociations et procédures qui s'imposent et est chargé du règlement des dépenses foncières et des frais annexes. L'action de prestation peut se limiter à une intervention foncière pour le compte d'une collectivité ;

- gestion des immeubles ;

- engagement d'études et de travaux, notamment dans le cadre de la politique de réhabilitation des friches industrielles ;

- réalisation d'opérations d'aménagement à l'exemple du Parc International d'Activités des Trois Frontières.

En règle générale, les crédits mobilisés pour le financement de ces interventions sont mis à la disposition de l'E.P.M.L. et transitent donc intégralement par un budget annexe. Toutefois, il arrive que sur des opérations ponctuelles, essentiellement d'ordre foncier, seuls les honoraires de l'Etablissement fassent l'objet d'inscriptions dans le cadre d'un budget annexe. Dans ce cas de figure, la collectivité règle directement les acquisitions et indemnités liées à l'opération.

L'E.P.M.L. continuera à assurer ce type de missions générales dans le cadre des opérations engagées au cours du quatrième programme : mise en oeuvre du

troisième P.A.F. de Nancy jusqu'en 1992 pour le compte du District de l'Agglomération Nancéienne, action de réhabilitation des friches industrielles cofinancée par l'Etat, la Région, les collectivités locales et l'E.P.M.L., aménagement du Parc International d'Activités financé par l'Etat, la Région et le Département de la Meurthe-et-Moselle, l'ensemble de ces financements étant abondés par des crédits FEDER,...

2 - Les conventions d'avance financière

Les conventions d'avance permettent aux collectivités locales de bénéficier d'une aide financière à court terme, apportée par l'E.P.M.L., le temps de mobiliser les financements nécessaires à l'opération.

Ces montages ont déjà été mis en oeuvre dans le cadre d'actions à caractère strictement foncier. Le Syndicat Mixte d'Aménagement des lacs de Pierre-Percée et de la Plaine a bénéficié de cette avance, l'E.P.M.L. préfinançant les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement des berges des plans d'eau.

Les conventions définissent les modalités d'intervention de l'Etablissement et les engagements des collectivités. Ces dernières sont tenues de racheter les terrains acquis par l'Organisme dans un délai maximum de 5 ans. Le prix de cession inclut l'ensemble des frais engagés par l'E.P.M.L. ainsi que sa rémunération, majorés d'un taux d'actualisation de 6 % l'an en intérêts simples.

Dans les années à venir, l'E.P.M.L. se tiendra à la disposition des collectivités pour lancer des actions nouvelles et développer ce système conventionnel en tant que de besoin, adapté tout particulièrement aux secteurs dans lesquels l'Etablissement n'apporte pas de financement propre. A cet effet, l'E.P.M.L. envisage la constitution d'un Fonds d'intervention interdépartemental, éventuellement abondé par les départements, afin de répondre aux sollicitations des collectivités situées hors de l'aire de perception fiscale de l'Etablissement (départements des Vosges et de la Meuse, certains cantons meurthe-et-mosellans et mosellans).

3 - Les protocoles d'accord

L'E.P.M.L. a mis en place les protocoles d'accord dans le cadre de la politique de résorption des friches industrielles. Mandaté par l'Etat et la Région de Lorraine, l'E.P.M.L. assure la maîtrise d'ouvrage des interventions de réhabilitation des sites délaissés. Les tâches dévolues à l'Etablissement sont l'acquisition des friches, leur remise en état, leur conservation et leur cession ultérieure en tout ou partie aux

collectivités locales, en fonction de leurs projets d'aménagement urbain, ou à tout autre investisseur ayant leur accord.

La prise en charge d'un dossier par l'Etablissement, au titre de cette politique, n'implique aucun engagement de la part des communes de racheter le bien remis en état car, pour la majeure partie d'entre elles, elles n'en ont pas les moyens ou n'ont pas de projet d'aménagement immédiat qui justifierait une cession par l'E.P.M.L..

Toutefois, il est apparu nécessaire d'engager une concertation avec les collectivités pour la gestion des friches les concernant (études, travaux, projets de cession, ...) afin que les opérations de retraitement s'effectuent en parfait accord avec les politiques locales d'aménagement et de développement. En effet, l'E.P.M.L. se substitue temporairement aux collectivités qui ne peuvent financièrement affronter le handicap mais aussi l'enjeu que représente l'existence d'une friche industrielle. A terme, la gestion de ce patrimoine devra être reprise en main par les communes et le succès de cette maîtrise dépend de leur implication en amont.

Le protocole d'accord est donc un document élaboré au cas par cas, entre l'E.P.M.L. et la ou les communes intéressées. Le protocole expose les principes et les modalités de l'intervention de l'Organisme et détermine les phases de l'opération :

- études préalables : au terme de cette première phase, l'Etablissement et ses partenaires pourront décider de ne pas poursuivre l'opération si les problèmes posés ne paraissent pas relever de la politique des friches ;

- acquisition du site au prix estimé par le service des Domaines à la demande de l'E.P.M.L., lequel prix tient compte des difficultés spécifiques de réutilisation du site;

- gestion de la friche : travaux de remise en état et d'entretien tenant compte de l'enveloppe financière affectée à l'opération par le Comité Régional d'Aménagement du Territoire.

- cession du site retraité aux collectivités ou à tout autre acquéreur sur la base d'un projet précis approuvé par les communes et à des conditions conformes à l'avis du Service des Domaines. L'existence d'un projet compatible avec l'usage prévu de la parcelle et ne constituant pas un obstacle à la valorisation ultérieure du reste du site apparaît comme une condition essentielle à la préservation des intérêts des collectivités.

II - 2- LES MODES OPERATOIRES

Dans le cadre juridique des montages contractuels, l'intervention de l'E.P.M.L. se déploie autour de modes opératoires pour certains traditionnels, rattachés à son activité originelle d'opérateur foncier et de gestionnaire, pour les autres récemment développés du fait des missions nouvelles qui lui ont été confiées au cours du quatrième programme pluriannuel.

Ces principaux modes sont :

- la conduite d'études,
- la maîtrise foncière,
- la gestion d'immeubles,
- l'exécution de travaux,
- l'affectation des biens,
- la réalisation d'opérations d'aménagement du territoire.

A - LA CONDUITE D'ETUDES

La conduite d'études est un mode opératoire développé par l'E.P.M.L. dans le cadre de la mise en oeuvre de la résorption des friches industrielles. En effet, le caractère exceptionnel des sites pris en compte au titre de cette politique (superficie, nature de l'occupation antérieure...) et la spécificité de l'action de retraitement rendent indispensables une bonne connaissance des terrains à remettre en état puis la définition de schémas d'aménagement.

Par ailleurs, l'Etablissement peut être amené à conduire des études générales sur des thèmes particuliers en sa qualité d'opérateur foncier et immobilier.

Les études ainsi pilotées par l'E.P.M.L. et confiées à des cabinets spécialisés (bureaux d'études techniques, architectes, urbanistes, paysagistes...) relèvent de plusieurs niveaux d'approche.

1 - Les diagnostics techniques

Les diagnostics techniques constituent les études menées en tout premier lieu par l'E.P.M.L. sur un site de friche industrielle. Ils ont pour objet de faire apparaître de

façon précise la nature et l'état des sites afin d'apprécier les potentialités de réutilisation des terrains, notamment les capacités de constructibilité.

Divers moyens sont mis en oeuvre à cet effet :

- analyses de plans et d'archives des anciennes usines combinées à des recherches géotechniques et études de photographies aériennes. Ces études concourent à améliorer la connaissance des occupations antérieures et permettent d'identifier les secteurs présentant de fortes contraintes de réaménagement du fait de l'encombrement du sous-sol, de l'existence de pollutions... ;

- études phytosociologiques visant à déterminer les potentialités pédologiques et végétales des terrains en vue de leur futur verdissement ;

- diagnostics de bâtiments, de réseaux ou d'ouvrages permettant d'orienter les décisions d'intervention (réhabilitation ou démolition).

2 - Les études d'urbanisme et d'aménagement

Les diagnostics offrent un premier éclairage sur les nouveaux usages possibles des friches industrielles. Il convient de les prolonger par des études d'urbanisme et d'aménagement. Celles-ci sont basées sur les caractéristiques des terrains mises en lumière par les études techniques et sur les besoins des collectivités locales concernées en terme de développement économique, social, résidentiel. Elles ont pour objectif l'élaboration d'un schéma d'organisation et de réaménagement de ces espaces en mutation.

Les plans d'aménagement permettent d'une part d'orienter les travaux de requalification des terrains (remodelage, préverdissement, démolitions diverses...) en fonction des possibles vocations et d'autre part, de préfigurer l'organisation future des différents secteurs d'une friche sans toutefois obérer le devenir des sites. Ils constituent également la garantie d'un fonctionnement cohérent des sites à terme, compatible avec le redéploiement du tissu urbain périphérique. Ils permettent enfin d'éviter des implantations hasardeuses susceptibles de constituer des obstacles à la valorisation ultérieure des terrains restants.

3 - Les études générales

Des études générales peuvent être engagées par l'E.P.M.L. dans le cadre de son intervention sur les friches ou dans le cadre de ses autres missions :

. études sur des thèmes précis : au travers de ses divers domaines d'intervention, l'Etablissement est aujourd'hui appelé à mener une réflexion approfondie sur des problèmes particuliers d'aménagement du territoire régional, auxquels il est directement confronté ou qui peuvent constituer un nouveau champ d'actions. A ce titre, une étude générale est en cours aujourd'hui sur les potentialités des friches industrielles lorraines en matière d'accueil d'activités liées aux loisirs ou aux sports. Par ailleurs, il est envisagé de lancer des études sur des thèmes divers : approche des moyens à mettre en oeuvre sur les cités ouvrières à partir d'un diagnostic du parc régional, étude du potentiel d'accueil des zones d'activités afin d'établir les conditions d'une constitution de réserves foncières d'avenir.

. études d'agglomération ou de bassin : la situation géographique, la taille de certains sites de friches, les enjeux économiques et urbains que représente leur réaménagement à une échelle dépassant le cadre communal, ont récemment conduit l'E.P.M.L. à élargir le champ de ses réflexions. Ainsi, sont menées des analyses urbanistiques prenant en compte l'environnement économique, urbain, scientifique, ... à l'échelle d'un bassin, définissant des stratégies de développement et des schémas d'aménagement plus élaborés.

B - LA MAITRISE FONCIERE

Que ce soit dans le cadre des actions menées sur le budget principal, liées à la mise en oeuvre des documents d'urbanisme et des politiques d'aménagement des collectivités (constitution de réserves foncières, opérations concertées avec les collectivités locales...) ou dans le cadre des actions de prestation de services, la maîtrise foncière constitue l'un des principaux moteurs de l'activité de l'E.P.M.L..

Cette maîtrise foncière peut s'effectuer par voie amiable, préemption ou expropriation. Ces deux derniers modes d'acquisition ont considérablement évolué en raison des modifications apportées à l'application des droits de préemption d'une part et à la constitution des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique d'autre part.

1 - Les droits de préemption

Parmi l'ensemble des instruments légaux et réglementaires utilisés pour conduire une politique foncière efficace, les Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.) et les Zones d'Intervention Foncière (Z.I.F.) ont joué un rôle important. La loi d'Aménagement du 18 juillet 1985 a sensiblement modifié les dispositions relatives à la création des Z.A.D. et a supprimé les Z.I.F..

Antérieurement à cette loi, l'E.P.M.L. pouvait être titulaire du droit de préemption à l'intérieur des Z.A.D., soit les zones créées dans les secteurs prioritaires où l'E.P.M.L. constituait des réserves foncières (pôle industriel de Toul, centre-relais de Semécourt...), soit les Z.A.D. créées par les communes qui avaient accepté que le droit de préemption soit attribué à l'Etablissement. L'E.P.M.L. pouvait également être délégataire de ce droit dans les Z.I.F. où il a accompagné des opérations de réhabilitation et de restructuration en centre ville, à Nancy par exemple, constituant des réserves foncières destinées à la création de logements sociaux, d'équipements publics...

La loi du 18 juillet 1985 a instauré de nouvelles dispositions :

- création du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) en remplacement des Z.I.F., s'appliquant à l'intérieur des zones U et NA des P.O.S. par décision du conseil municipal (contrairement aux Z.I.F. créées automatiquement dans les communes de plus de 10 000 habitants dotées d'un P.O.S.). Le titulaire du droit de préemption est la commune qui peut le déléguer à l'E.P.M.L., celui-ci ne pouvant acquérir d'immeuble que sur décision préalable de la commune de préempter ;

- modification du champ d'utilisation possible des Z.A.D. en le réduisant aux territoires des communes non couvertes par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé, soit très peu de communes actuellement et quasiment aucune à terme dans l'espace métropolitain lorrain.

Ces dispositions législatives n'ont pas eu d'incidence en Lorraine, dans un premier temps, les principaux sites concernés par l'utilisation de la procédure de Z.A.D. ayant fait l'objet d'une action dans ce sens antérieurement à la loi. L'E.P.M.L. continue à gérer les Z.A.D. jusqu'à expiration de leur délai de validité (sauf si celles-ci ont été annulées à la demande des communes), le D.P.U. étant instauré sur les parties du périmètre couvertes par le zonage NA ou U et le droit de préemption étant délégué à l'E.P.M.L..

Toutefois, la mutation économique et sociale dans laquelle est engagée la région avec la régression des industries lourdes, va modifier dans l'avenir les stratégies spatiales et la pression foncière.

La conjonction de la remise en chantier des S.D.A.U. et, à une échelle plus locale, de la révision de nombreux P.O.S., ouvre en matière foncière une période d'incertitude quant à la vocation finale des sols, propice à d'éventuelles spéculations hors des zones actuellement urbanisables en droit.

A titre d'exemple, le nouvel espace économique généré par les grandes infrastructures que constituent l'aéroport régional et la future gare du T.G.V. Est, situés

dans un secteur rural appelé à connaître une mutation importante, peut susciter de la part d'acquéreurs anticipant une urbanisation future, une spéculation importante.

Pour pallier à cette situation induite par les dispositions de la loi du 18 juillet 1985, la loi du 2 août 1989, en son article 8, a ouvert la possibilité, sur le territoire des communes dotées d'un P.O.S., de créer sur certains sites délimités par décret en Conseil d'Etat après avis du Conseil Régional concerné, des Z.A.D. hors des zones urbanisées ou d'urbanisation.

L'Etablissement Public de la Métropole Lorraine, en sa qualité d'outil spécifique de maîtrise foncière, partenaire des collectivités locales, a été pressenti par les services de l'Etat et ses partenaires habituels pour être l'instrument de la mise en oeuvre de ces dispositions législatives dérogatoires (article 8 loi du 2 août 1989) instituant la possibilité de créer des Z.A.D. sur les territoires couverts par un P.O.S..

2 - L'évolution des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique

L'E.P.M.L. est au nombre des personnes publiques qui bénéficient du droit d'expropriation. Récemment, le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de l'Environnement ont introduit des modifications significatives dans la constitution des dossiers élaborés préalablement à la Déclaration d'Utilité Publique et ce, dans un même souci à la fois de porter à la connaissance du public une information complète sur les projets envisagés et de garantir l'efficacité des enquêtes publiques.

. De la "D.U.P. Réserves Foncières" à la "D.U.P. Travaux"

A maintes reprises, l'E.P.M.L. a été amené à constituer des dossiers d'enquête préalable à la D.U.P. selon l'article R 11-3-II du Code de l'Expropriation. Celui-ci prévoit un dossier simplifié lorsque l'utilité publique est demandée, afin d'acquérir des immeubles en vue d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme avant que le projet ait pu être établi. L'E.P.M.L. ne procédait alors pas à des opérations d'aménagement et utilisait cette procédure pour l'ensemble de ses dossiers de D.U.P.. Dans la plupart des cas, la collectivité sollicitait l'E.P.M.L. pour les acquisitions foncières et un aménageur (SOLOREM ou S.E.B.L.) pour la réalisation de l'opération ; l'E.P.M.L. confectionnait le dossier de D.U.P. et parallèlement l'aménageur le dossier de Z.A.C..

Depuis 1986-1987, une évolution restrictive s'est faite jour. Le Ministère de l'Intérieur a , par circulaire, attiré l'attention des Préfets sur le caractère quasi exceptionnel que devait revêtir ce type de dossiers, ceux-ci ne pouvant concerner qu'une D.U.P. demandée en vue de l'acquisition d'immeubles ne nécessitant pas de travaux.

Le Conseil d'Etat, en effet, n'admet que très exceptionnellement de scinder en deux phases une opération et de déclarer d'utilité publique l'achat des biens immobiliers sans que le public ait eu connaissance du projet à réaliser sur le périmètre concerné.

Lorsque la délibération décidant le principe du projet et sollicitant l'ouverture de l'enquête publique, ou encore la notice explicative du dossier d'enquête, démontrent que l'expropriant entend réaliser les travaux dans un délai rapproché, le Ministère de l'Intérieur a exigé la présentation d'un dossier portant sur le projet d'acquisition et de travaux. Cette circulaire a donc introduit la nécessité de recourir à l'article R11-1-I du Code de l'Expropriation définissant la constitution du dossier de D.U.P. dite "D.U.P. Travaux". Ainsi, sont déclaré d'utilité publique non seulement les acquisitions mais également les travaux ou ouvrages à réaliser.

Dans le cadre des opérations associant l'E.P.M.L. et un aménageur, ces dossiers d'enquête préalable à la D.U.P. nécessitent un travail commun, afin que soient portés simultanément à la connaissance du public dossier de D.U.P. et dossier de Z.A.C. mis à l'enquête. La volonté du Ministère est donc respectée puisque le public peut avoir accès à un dossier complet sur l'opération projetée.

. La démocratisation des enquêtes publiques

Dès 1983, le Ministère de l'Environnement a mis l'accent sur la nécessité de porter à la connaissance du public par le biais de l'enquête publique, les opérations d'aménagement et d'urbanisme susceptibles d'affecter l'environnement. A cette occasion, la loi du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, apportait pour la première fois une définition de l'enquête et renforçait le rôle du commissaire-enquêteur.

Cette loi dite "loi Bourchardeau", du nom du Ministre qui l'a faite voter, ne concerne pas toutes les enquêtes publiques. Elle donne certaines définitions et énonce quelques grands principes qui distinguent "l'enquête Bourchardeau" des autres enquêtes. Ainsi la loi :

- définit l'enquête : l'objet de cette procédure est d'informer le public et de recueillir préalablement à certaines décisions ou à certaines opérations, ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information ;

- soumet désormais à enquête publique "les opérations d'aménagement pouvant affecter l'environnement et les opérations de planification urbaine considérées comme affectant nécessairement l'environnement". Un décret en Conseil d'Etat a dressé une

liste limitative des catégories d'opérations concernées, en fixant pour chacune d'elles un seuil technique ou financier de déclenchement de la procédure d'enquête ;

- vise à améliorer la procédure. En premier lieu, la loi instaure un renforcement des fonctions du commissaire-enquêteur. L'innovation essentielle réside dans son mode de désignation. Celle-ci s'effectue par le Président du tribunal administratif, ce qui confère au commissaire une plus grande indépendance. Par ailleurs, le commissaire-enquêteur dispose d'un large pouvoir de direction d'enquête et bénéficie de pouvoirs d'investigation. En second lieu, des aménagements sont apportés au déroulement de l'enquête (publicité, durée...).

La loi Bouchardeau a des conséquences sur la préparation du dossier devant être soumis à l'enquête. On notera à cet effet que l'E.P.M.L. est amené de plus en plus, depuis 1983, à recourir à la nouvelle enquête publique, compte tenu de la nature et de l'ampleur des opérations dans lesquelles s'inscrivent les acquisitions foncières.

C - LA GESTION PATRIMONIALE

Dès sa création, l'E.P.M.L. a mis en place une politique de gestion systématique de son patrimoine, politique qui a progressivement évolué pour s'adapter à la diversification des interventions de l'organisme.

Au titre de son cinquième programme, la gestion du patrimoine restera un axe privilégié d'activité de l'E.P.M.L., constituant un nécessaire accompagnement des politiques d'aménagement et de développement régional. Poursuivant et intensifiant les actions déjà initiées, cette gestion revêtira diverses formes.

1 - La gestion en "bon père de famille"

Elle relève des responsabilités obligatoires de propriétaire et vise à maintenir les immeubles dans le circuit économique.

Cette action s'applique :

- au patrimoine agricole acquis au titre des réserves foncières : la politique d'attribution des terrains aux agriculteurs, par conventions d'occupation précaire en concertation avec la S.A.F.E.R.L. et la F.D.S.E.A., mise en place dès l'origine, sera poursuivie.

- au patrimoine non agricole, très diversifié, immeubles bâtis, étangs, jardins, plates-formes : la politique pratiquée vise d'une part, le maintien des occupants en place et, d'autre part, la recherche de nouveaux occupants, même pour de courtes durées pour les ensembles libres. Les biens font donc l'objet de baux dont la nature est fonction des durées possibles d'immobilisation : conventions d'occupation précaire sur des immeubles dont il n'est pas souhaitable de figer l'affectation au-delà du court terme, contrats de baux conclus selon les législations spéciales sur les baux à loyer d'habitation et sur les baux commerciaux conférant au preneur des droits au maintien dans les lieux ou au renouvellement, baux emphytéotiques marquant, pour les immeubles, le choix d'une affectation pérenne.

2 - La gestion active

La gestion active vise à faciliter la transition entre un usage ancien, préalable à l'acquisition des immeubles par l'Etablissement et une intégration dans le cadre des programmes d'aménagement des collectivités.

Cette action, initiée dans le cadre de la gestion du patrimoine acquis au titre des conventions centre-ville, s'intensifiera afin de constituer un accompagnement le plus efficace possible des politiques d'amélioration de la qualité de la ville.

Elle implique la réalisation de travaux et d'interventions diverses, le plus souvent de coût relativement peu élevé mais présentant dans la majorité des cas, un caractère d'urgence :

- travaux de préservation et dispositifs de surveillance des immeubles de qualité dans l'attente de leur réhabilitation par la collectivité ;

- travaux d'entretien des immeubles pour éviter leur dégradation et améliorer leurs conditions d'habitabilité ;

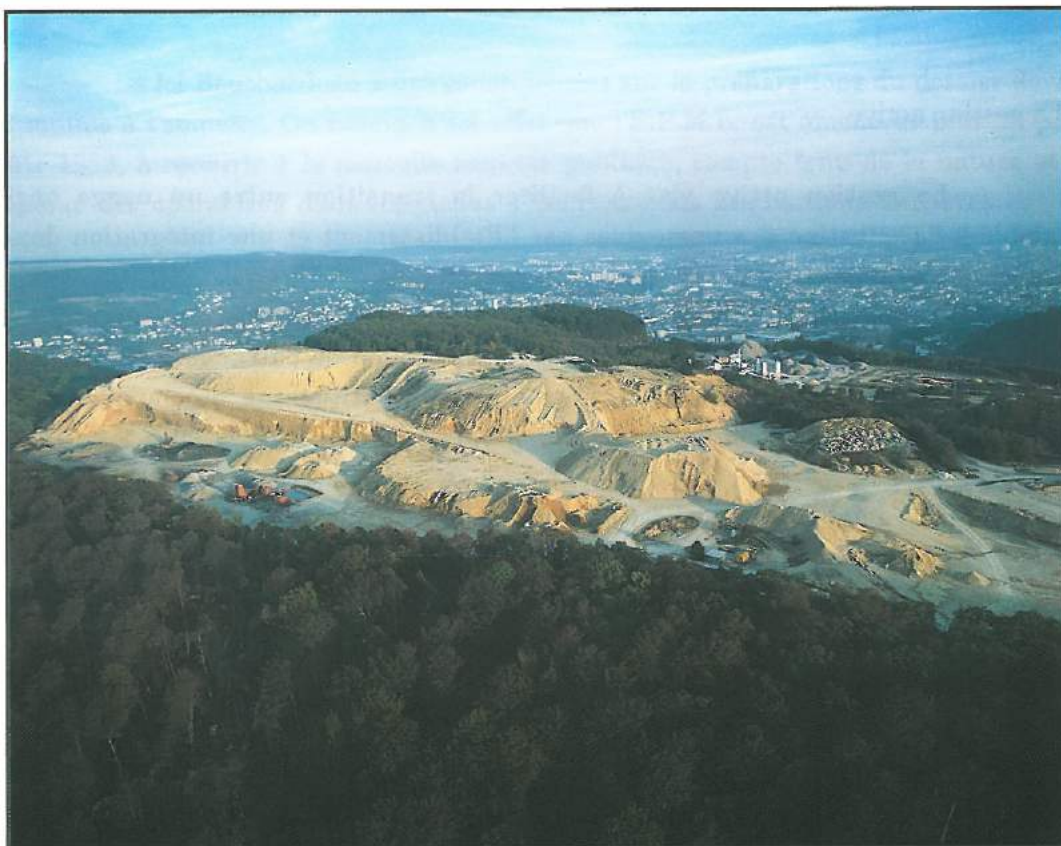
- démolition des immeubles libres et vétustes pour limiter les risques d'accident et empêcher les phénomènes de squattérisation ;

- aménagement des plates-formes disponibles pour créer des espaces de meilleure qualité, susceptibles de recevoir des affectations, même de courtes durées (parkings...).

Cette gestion se concrétise le plus souvent par des affectations provisoires, par conventions d'occupation précaire ; elle est mise en oeuvre en concertation étroite avec les collectivités concernées, les associations de quartiers, les bureaux d'aide sociale,...

3 - La gestion pour compte d'autrui

Depuis son origine, l'E.P.M.L. a mené une activité de gestionnaire pour le compte d'autrui, dans le cadre de certaines opérations. C'est ainsi que l'Etablissement s'est vu confier la gestion des réserves foncières de l'Etat (Toul, Semécourt, Gondreville...). Cette mission s'est récemment développée avec, notamment, la gestion des carrières Solvay pour le compte de l'indivision propriétaire ou encore la gestion des terrains situés dans l'emprise des travaux de l'opération d'aménagement des berges de la Meurthe.



*Anciennes carrières Solvay au nord ouest de Nancy : 455 ha propriétés de l'indivision
"District Urbain de Nancy, communes de Maxéville et de Nancy, E.P.M.L."
Zone d'exploitation de matériaux*

Ces nouvelles opérations ont marqué une évolution sensible dans l'activité de gestionnaire qui se limitait, à l'instar de la gestion du patrimoine de l'E.P.M.L., au maintien des immeubles dans le circuit économique. Cette évolution se caractérise par l'engagement d'une gestion plus dynamique dans l'optique d'une valorisation des biens : valorisation des espaces boisés dans le cadre de conventions passées avec l'O.N.F., réalisation de travaux divers (démolition de divers ensembles immobiliers,

restitution des équipements sportifs de la commune de Bouxières-aux-Dames dans le cadre de l'opération de la Meurthe, préverdissement des carrières Solvay...).

D - L'EXECUTION DE TRAVAUX DE REQUALIFICATION

A l'instar de la conduite d'études, la réalisation de travaux est une modalité d'intervention que l'E.P.M.L. a considérablement amplifiée dans le cadre de son dernier programme quinquennal et qui, jusqu'alors, se limitait à l'entretien du patrimoine géré par l'Etablissement.

Le retraitement des friches industrielles a notamment conduit l'E.P.M.L. à développer une stratégie d'actions permettant de faire face à l'ampleur, à la complexité et à la spécificité technique des programmes à mettre en oeuvre, stratégie s'appuyant sur la législation des marchés publics.

1 - Objectif : la requalification des espaces dégradés

Parmi les travaux réalisés par l'E.P.M.L., il convient de distinguer ceux concernant la remise en état des terrains proprement dits et ceux qui s'attachent à la préservation des bâtiments et des ouvrages.

Les travaux de requalification des sites ont pour but de stopper leur dégradation. Ils se limitent à un traitement préparatoire des terrains afin de les rendre disponibles pour de nouveaux usages et créer un environnement plus agréable. Dans ce but, l'E.P.M.L. engage des travaux de démolition de bâtiments ou d'ouvrages subsistants (on notera que les sociétés sidérurgiques prennent en charge le démantèlement de leurs installations avant cession des sites), de terrassement et remodelage des terrains, de paysagement.

Le préverdissement est une démarche particulièrement bien adaptée au problème des friches industrielles puisque, sans obérer le devenir des terrains, elle permet un traitement d'ensemble de la totalité des sites industriels délaissés en Lorraine, principal objectif de la politique régionale de requalification.

Conçu initialement comme un verdissement banalisé, le paysagement est maintenant pensé comme la préfiguration végétale du schéma d'aménagement futur. Il est important, en effet, que sur ces espaces en coeur d'agglomération, lieux de vie aujourd'hui désertés, la démarche de reconquête soit lisible rapidement dans l'espace. Des systèmes de trames végétales sont donc mis en oeuvre sur chaque site, s'appuyant à la fois sur la configuration de l'espace et de son environnement immédiat et sur les

réflexions en matière d'aménagement et d'évolution des terrains issues des études préalables.

Ayant pressenti, dans le cadre de ces travaux de traitement paysager, que les besoins en végétaux de bonne qualité seraient considérables, l'E.P.M.L. a mis en oeuvre un système de contrats de culture passés avec les pépiniéristes régionaux. Anticipant les travaux à venir, des plants sont mis en culture pour le compte de l'E.P.M.L. permettant de faire face aux besoins générés par les chantiers sans perturber le marché.



Traitement paysager de la friche de la Paix (57).

En ce qui concerne les bâtiments et ouvrages subsistants, l'E.P.M.L. engage en priorité des travaux de maintien, si la décision de conserver ces éléments du patrimoine a été prise : travaux se rapportant au clos et couvert du bâti (couverture, ravalement, menuiseries, zinguerie, ...), reprise sur équipements (maçonnerie, serrurerie, peinture,...). Ces travaux ne sont réalisés que si l'Etablissement est assuré de l'existence d'un projet justifiant la préservation des bâtiments dont la réhabilitation puis le portage (travaux d'entretien) s'avèrent coûteux.

2 - Les procédures

En 1986, l'E.P.M.L. a constitué une commission d'ouverture des plis, conformément aux dispositions réglementaires du Code des Marchés Publics. Cette commission est chargée de procéder à l'examen des candidatures et des offres, à la sélection et au choix des candidats, maîtres d'oeuvre ou entreprises, selon la procédure retenue. Elle est composée de membres délibératifs (trois administrateurs de l'E.P.M.L. désignés par le Conseil d'Administration, le Directeur Général de l'E.P.M.L. ou son représentant) et de membres consultatifs. La commission constitue le noyau des jurys chargés de sélectionner candidats et projets dans le cadre d'une procédure de concours, auxquels participent des représentants des professions concernées (architectes, urbanistes, paysagistes,...).

La réalisation des travaux se déroule généralement en trois phases :

- choix d'un maître d'oeuvre, sur la base d'un programme élaboré par l'E.P.M.L.. Ce choix se déroule différemment selon l'importance financière du programme. Les seuils sont déterminés par circulaire ministérielle ;

- réalisation d'un projet comprenant différentes étapes : un avant-projet qui a pour buts de traduire graphiquement les intentions du programme remis par le maître d'ouvrage, en l'occurrence l'E.P.M.L., et de dégager les possibilités techniques les mieux adaptées aux besoins à satisfaire ; un projet détaillé qui doit approfondir la solution d'ensemble retenue au niveau de l'avant-projet, présenter les choix architecturaux et techniques et établir une estimation détaillée des dépenses d'exécution ; le dossier de consultation des entreprises qui comporte les pièces à caractère technique et à caractère administratif permettant de procéder aux choix des entreprises ;

- choix des entreprises effectué suivant plusieurs types de procédures en fonction du montant des travaux.

E - L'AFFECTATION DES IMMEUBLES

L'E.P.M.L. a pour vocation de détenir temporairement en portefeuille les immeubles qu'il a acquis. La vente des biens constitue le mode de sortie usuel dans la quasi-totalité des conventions passées avec les collectivités publiques. Toutefois, les locations à long terme (baux emphytéotiques et baux à construction) très peu appliqués, pourraient trouver un développement dans le cadre du prochain programme pluriannuel. Par ailleurs, l'E.P.M.L. poursuivra la mise en place de montages juridiques destinés à alléger les coûts d'immobilisation pour les preneurs, tels l'achat en indivision ou encore l'acquisition en nue-propriété avec réserve d'usufruit.

1 - La cession des immeubles

Le transfert de propriété s'opère généralement par acte authentique de vente. Cet acte constate la nature et la consistance des biens cédés, le prix et les modalités de paiement. L'expropriation dans le cadre d'une procédure de D.U.P. constitue une autre forme juridique de transfert de propriété.

2 - Les locations de longue durée

Les baux à longue durée comportent un démembrement partiel du droit de propriété. Ces locations présentent des avantages pour le preneur et le bailleur : pour le preneur qui dispose de terrains sans supporter les charges financières d'acquisition de l'immeuble et d'un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque, cessible et saisissable ; pour le bailleur qui est rémunéré pendant la durée du contrat, recueille gratuitement à l'expiration de celui-ci le bénéfice de toutes améliorations et constructions réalisées sur les terrains et, enfin, dispose de garanties en cas de non exécution du contrat.

Par ailleurs, ces baux ne figent pas irrémédiablement le sort des immeubles puisque le contrat de bail peut inclure une promesse de vente du terrain au profit du locataire ou, au contraire, une promesse de vente sur les constructions au profit du bailleur.

Ces contrats sont les suivants :

.Le bail emphytéotique

Régi par les articles 937 à 950 du Code Rural, le bail emphytéotique, ou emphytéose, est applicable à tous les immeubles. C'est un contrat ayant pour but de mettre en valeur le bien (défrichement, amélioration, travaux de construction,...). L'emphytéose dont la durée peut varier de 18 ans minimum à 99 ans maximum, a comme caractéristique la nécessité pour le preneur d'améliorer le fonds en contrepartie d'une redevance modique.

L'E.P.M.L. pourrait avoir recours à ce type de montage juridique dans la mise en oeuvre des actions de préservation du patrimoine naturel. L'Etablissement, propriétaire des terrains, mettrait les immeubles à la disposition du Conservatoire des Sites Lorrains qui en assurerait la gestion et la protection. On notera, toutefois, qu'un assouplissement des règles de principe qui régissent le bail emphytéotique est à prévoir si ce contrat est utilisé dans ce cadre. En effet, certaines obligations s'imposant à l'emphytéote (bénéficiaire du bail) n'apparaissent pas nécessaires dans le cas présent :

valorisation du bien par amélioration du fonds, la protection des espaces naturels pouvant se limiter à leur préservation en l'état.

. Le bail à construction

Régi par les articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le bail à construction concerne les terrains non bâtis mais peut s'appliquer aux terrains bâtis dont les constructions doivent être démolies, augmentées ou améliorées. Par ce bail, le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état pendant la durée du contrat. Les charges relatives aux constructions et terrains, taxes et impôts, sont supportées par le preneur.

Ce type de contrat devrait contribuer à faciliter le montage d'opérations nécessitant des investissements lourds, non immédiatement productifs où dont l'équilibre d'exploitation s'effectue à long terme, notamment dans le secteur des équipements publics liés aux sports, loisirs,...

3 - Les montages juridiques spécifiques

Permettant de soulager les preneurs de l'investissement immobilier en totalité ou pour partie, deux types de montages particuliers pourraient se développer dans les années à venir :

. Le maintien en indivision (1)

L'E.P.M.L. applique sélectivement la technique de l'acquisition indivise à des espaces verts et boisés, des zones de loisirs ainsi qu'à des ensembles immobiliers d'envergure et composites nécessitant un retraitement global. C'est le cas des carrières Solvay à Nancy, par exemple.

. Le maintien en propriété avec réserve d'usufruit

Ce montage n'a pas encore été mis en oeuvre par l'E.P.M.L.. Toutefois, il pourrait être utilisé dans certaines opérations. Dans l'hypothèse du recours à ce montage juridique, l'E.P.M.L. conserverait la nue-propriété des immeubles acquis et en accorderait la jouissance aux bénéficiaires stipulés dans l'acte d'achat.

(1) Voir chapitre II-1-A. L'action principale . Les indivisions espaces verts. page 55.

L'usufruit a de nombreux points communs avec l'emphytéose. Notamment , ces deux systèmes juridiques confèrent à leurs bénéficiaires des droits temporaires de jouissance portant sur le bien d'autrui. Toutefois, malgré cette convergence, le montage selon lequel l'E.P.M.L. cèderait l'usufruit à un tiers ne permet pas au nu-proprétaire d'avoir un quelconque droit de regard sur l'usage du bien. Cette absence de partenariat peut être un handicap pour la mise en place d'un montage public supposant un accord sur les objectifs poursuivis.

F - LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le décret modificatif du 27 mars 1987 permet à l'E.P.M.L. de réaliser des opérations d'aménagement pour son compte ou pour le compte des collectivités et établissements publics. Cette possibilité demeure subordonnée à l'autorisation de l'Etat et ne se justifie que par le caractère exceptionnel des opérations dont l'Etablissement pourrait assumer la maîtrise d'ouvrage.

1 - L'arrêté interministériel d'habilitation

L'E.P.M.L. peut être habilité à réaliser des opérations d'aménagement par arrêté interministériel, lequel, dans le cas particulier du Parc International d'Activités :

- désigne l'opération et délimite son cadre géographique ;
- définit les modalités d'intervention de l'Etablissement par référence à une convention de maîtrise d'ouvrage (1) établie entre l'Etat et l'E.P.M.L. qui précise les conditions de mise en oeuvre de l'arrêté ;
- prévoit l'ouverture d'un compte séparé au sein du budget de l'Etablissement dans lequel figurent les recettes et dépenses liées à l'opération.

L'arrêté interministériel du 20 février 1988 a donné autorisation à l'E.P.M.L. d'aménager, pour son compte, la partie française du Parc International d'Activités, dans le cadre du Pôle Européen de Développement des Trois Frontières. Une convention a été signée le 8 mars 1988 entre l'Etat et l'E.P.M.L. définissant les modalités de la mise en oeuvre de l'opération :

(1) Voir chapitre II-1-B. Les actions en prestation de services.
Les conventions de maîtrise d'ouvrage. page 58.

- modalités de concertation avec les collectivités locales ;
- niveaux d'intervention de l'E.P.M.L. (traitement préparatoire de l'ensemble du site et aménagement d'une première tranche opérationnelle de 100 ha) ;
- bilan et échéancier prévisionnels de l'opération ;
- modalités de mobilisation des concours publics ;
- moyens en personnel ;
- modalités d'information des autorités de tutelle de l'Etablissement ;
- conditions financières de clôture de l'opération.

La convention stipule que l'aménagement de toute tranche opérationnelle ultérieure est subordonnée à la passation d'un avenant auquel doivent être annexé un bilan précis de la réalisation de la première tranche et les nouvelles esquisses de bilan et échéancier établis à titre prévisionnels. Un tel avenant pourrait être signé, habilitant l'E.P.M.L. à poursuivre l'aménagement du Parc par l'équipement de 75 ha supplémentaires.

2 - Suivi financier et conditions de clôture des opérations

Les conditions de suivi financier des opérations sont primordiales. Dans le cas du P.I.A., l'E.P.M.L. doit établir chaque année, sur la base du bilan prévisionnel annexé à la convention de maîtrise d'ouvrage, un compte-rendu technique et financier de réalisation qui doit être acté par le Conseil d'Administration et porté à la connaissance des autorités de tutelle de l'Etablissement et des partenaires financiers.

A son terme, l'opération doit faire l'objet d'un bilan financier de clôture. Sur cette base, l'Etat apporte sa garantie financière, en prenant en charge le déficit qui pourrait apparaître sans qu'il soit fait recours aux ressources propres de l'E.P.M.L..

3 - Régime des opérations

Compte-tenu de son caractère exceptionnel, l'intervention de l'E.P.M.L. devrait se faire, de manière quasi générale, dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Cette procédure est un gage quant à l'efficacité de l'action du

maître d'ouvrage. En effet, ce dispositif réglementaire permet le regroupement au sein d'un même dossier de l'ensemble des éléments indispensables à une bonne articulation et à une interaction des différentes démarches et études à conduire. Elle intègre les éléments financiers et administratifs, la programmation des ouvrages à réaliser, les questions relatives à l'environnement...

De fait, la procédure de Z.A.C. fait obligation au maître d'ouvrage d'examiner et d'arrêter les options d'urbanisme et d'affectation des sols, le programme des investissements, le phasage de réalisation, le calendrier des dépenses et recettes prévisionnelles ainsi que l'identification éventuelle des actions de commercialisation et de communication indispensables à la bonne fin de l'opération.

La réalisation d'une opération dans le cadre d'une Z.A.C. peut se faire sous trois régimes différents. Les principes généraux propres à chacun de ces modes peuvent être synthétisés comme suit :

. réalisation en régie

Le maître d'ouvrage qui prend l'initiative de la création de la Z.A.C. assume directement le déroulement de l'ensemble des phases de la réalisation de l'opération depuis les études préalables jusqu'aux travaux d'aménagement voire aux actions de promotion/commercialisation.

Il lui incombe alors de mobiliser sur son propre budget les fonds nécessaires au préfinancement des investissements d'aménagement. De manière symétrique, il est comptable des recettes de commercialisation, de cession, de gestion et des subventions ou participations qu'il a été capable de mobiliser.

La réalisation du Parc International d'Activités est menée en régie par l'E.P.M.L..

. réalisation par concession

Le maître d'ouvrage confie soit à un établissement public soit à une société d'économie mixte le soin de réaliser les aménagements et la charge de la cession des terrains ou des immeubles. Les relations entre maître d'ouvrage et concessionnaire sont définies au terme d'un traité précisant les droits et obligations du concédant et du concessionnaire.

Il est fait obligation au concessionnaire de rendre compte régulièrement de l'avancement de l'opération et de l'évolution financière du projet. Ce mode de réalisation peut être assimilé à une "délégation de maîtrise d'ouvrage" puisque le

concedant continue à assurer les risques financiers inhérents à l'opération et qu'il est appelé à garantir les emprunts contractés pour réaliser le projet.

Si l'Etat confie à l'E.P.M.L. le soin d'aménager le site de Pompey, il est possible que l'Etablissement choisisse de concéder la réalisation de cette opération à un aménageur.

. réalisation par convention

La personne publique confie par convention à un aménageur public ou privé la réalisation de l'opération. Celui-ci doit présenter les garanties de parfait achèvement des aménagements considérés, ces garanties étant apportées par des organismes bancaires ou de caution mutuelle, voire par une collectivité publique autre que le maître d'ouvrage.

La convention doit préciser la nature, la consistance et l'échéancier du programme d'aménagement ainsi que le financement global ou éventuellement par tranche. Elle fixe la liste et les caractéristiques des équipements mis à la charge de l'aménageur.

Il apparaît inadapté de définir et d'arrêter au préalable le mode de réalisation à préconiser. C'est l'analyse des objectifs du projet, les capacités du maître d'ouvrage ou sa volonté d'implication, ainsi que la nature et l'importance de l'opération qui doivent orienter son choix quant au régime à retenir pour l'opération.

II - 3 - L'ENVELOPPE FINANCIERE DU PROGRAMME

Dans le cadre de l'enveloppe financière du cinquième programme pluriannuel, il convient de distinguer le budget principal de l'E.P.M.L., alimenté par des ressources propres à l'Etablissement et les budgets annexes dont les fonds proviennent de partenaires extérieurs, Communes, Départements, Région, Etat..., et peuvent être abondés ou non par une participation de l'Organisme.

En ce qui concerne le budget principal, les prévisions de dépenses et de recettes de l'Etablissement reposent sur deux hypothèses qui peuvent être rattachées à l'alternative suivante :

- la recette fiscale reste à son niveau actuel ce qui conduit à la définition d'une hypothèse basse ;

- la recette fiscale est augmentée par décision du Conseil d'Administration ce qui permet d'accroître recettes et dépenses de l'Organisme, déterminant ainsi l'hypothèse haute.

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

A- BUDGET PRINCIPAL - L'ESTIMATION DES RECETTES

1 - La ressource fiscale

Le programme pluriannuel retient deux possibilités : un maintien du prélèvement actuel de la Taxe Spéciale d'Equipement ou une augmentation de ce prélèvement.

Si la taxe reste à son niveau actuel, soit 50 000 000 F par an, la recette fiscale de l'Etablissement se montera à 250 000 000 F pour la durée de ce programme pluriannuel. Cette première hypothèse aura pour conséquence une diminution 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 de l'ensemble de la fiscalité directe locale de l'aire métropolitaine de 2,5 % par an (hypothèse faible), la part de la Taxe Spéciale d'Equipement passerait de 1,14 % en 1991 à 1,03 % en 1995.

Mais, la stabilisation du prélèvement de la ressource fiscale entraînera corrélativement une stabilisation des interventions foncières de l'E.P.M.L. qui ne pourra maintenir sa capacité de réponse aux besoins des collectivités locales que par la mise en oeuvre de modes d'action impliquant des dépenses moindres : participations, acquisitions en indivision, prestations de services.

Une seconde hypothèse prévoit un réajustement en hausse du prélèvement fiscal, afin d'atteindre 55 000 000 F par an..

Conformément à la politique de modération décidée antérieurement par le Conseil d'Administration de l'E.P.M.L., la formule retenue est celle d'une majoration de la taxe de 2 % par an (soit 1 000 000 F pour l'année 1991). Cette progression permet d'atteindre un total de 265 000 000 F environ de recettes pour la durée du programme pluriannuel.

Cette augmentation de la recette fiscale permettrait à l'E.P.M.L. d'intervenir plus efficacement notamment sur de nouveaux dossiers tels que la préservation du patrimoine naturel et architectural ou le traitement des cités ouvrières qui requièrent des moyens financiers importants sur une longue période.

Le réajustement modéré du plafond de la taxe répond néanmoins aux objectifs du Conseil d'Administration de l'E.P.M.L. qui souhaite stabiliser la pression fiscale voire la diminuer. La recette fiscale varie dans des proportions raisonnables et son augmentation reste inférieure à celle de la fiscalité directe locale. Le niveau atteint par l'hypothèse haute ne représente d'ailleurs pas le plafond autorisé par la loi de finances du 30 décembre 1985 qui est de 60 000 000 F par an.

En tout état de cause, le relèvement de la Taxe n'accroîtrait pas la pression fiscale exercée par l'Etablissement. En effet, si l'on reprend pour hypothèse une majoration de l'ensemble de la fiscalité directe locale de l'aire métropolitaine de 2,5 % par an, la part de la Taxe Spéciale d'Equipement passerait de 1,16 % en 1991 à 1,13 % en 1995.

2 - Les produits de cessions et les remboursements des avances

. Les produits de cessions

Le produit des cessions est fonction du niveau d'activité de l'E.P.M.L.. Deux hypothèses sont formulées à cet égard.

- une hypothèse basse fixe le montant des recettes liées aux interventions foncières à 145 000 000 F. Elle se situe dans une optique de fort ralentissement de l'activité de l'Etablissement. Ce montant représente environ ce qui est dû à l'Organisme au titre des créances sur cessions et des conventions déjà passées lors du quatrième programme pluriannuel ;

- une hypothèse haute, partiellement liée à l'augmentation de la ressource fiscale, évalue le montant des recettes à 225 000 000 F, soit 80 000 000 F de cessions nouvelles.

Cette hypothèse résulterait d'une action croissante de l'E.P.M.L. en matière d'acquisitions foncières et d'une accélération de la rotation des biens acquis, notamment par le recours systématique à des engagements conventionnels.

. Les remboursements d'avances

Les hypothèses élaborées pour les recettes liées aux remboursements d'avances tiennent compte du même principe :

- une hypothèse basse résolument faible correspondant d'une part au remboursement des sommes restant dues à l'E.P.M.L. au titre des opérations "aménagement de la Meurthe", "indivision Solvay" et "aménagement des lacs de Pierre-Percée - La Plaine" (soit 7 000 000 F) et d'autre part, à une mise en oeuvre modeste du Fonds interdépartemental. Les remboursements d'avances inscrits dans l'hypothèse basse (soit 3 000 000 F) représentent 1/5 des sommes qui pourraient être avancées par l'Etablissement au titre de ce fonds ;

- une hypothèse haute fixant à 20 000 000 F le montant des remboursements d'avances et qui traduirait la relance d'une politique foncière active, notamment dans les communes et départements se situant hors de l'aire métropolitaine. Les recettes espérées au titre du Fonds interdépartemental représentent, dans l'hypothèse haute, 1/3 des avances que pourrait consentir l'E.P.M.L., si une telle politique se concrétisait rapidement.

3 - Les autres produits

. Les emprunts

Grâce aux résultats d'activités satisfaisants obtenus au cours du 4ème programme pluriannuel, l'E.P.M.L. a pu mener au cours de cette période une politique de désendettement massif de l'Etablissement. Des emprunts contractés pour des opérations importantes telles que Solvay ont pu être remboursés par anticipation.

L'Organisme récupère donc une large capacité d'endettement qui lui permettrait, comme par le passé, de faire face à des opérations exceptionnelles.

Deux hypothèses sont formulées :

- une hypothèse basse selon laquelle l'E.P.M.L. n'aurait pas recours à l'emprunt, les autres recettes lui permettant de répondre aux besoins des collectivités ;

- une hypothèse haute résultant d'une prise en charge par l'Etablissement d'investissements dépassant les capacités de la tranche annuelle. Ces dossiers exceptionnels (opération "gare Saint-Georges" à Nancy, développement de l'enseignement supérieur, ...) auraient pour conséquence de perturber l'équilibre des finances de l'E.P.M.L.. Dans cette optique, l'Etablissement retient l'éventualité d'emprunter à hauteur de 30 000 000 F.

. Le produit des services

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.

Les montants affectés aux produits des services sont beaucoup plus importants que par le passé. Cette augmentation tient d'une part à l'amplification de l'intervention de l'E.P.M.L. en prestation de services, ce qui accroît les honoraires et, d'autre part, à la modification progressive de la nature du patrimoine. En effet, l'E.P.M.L. mène plus fréquemment des actions en milieu urbain où les coûts fonciers sont certes plus élevés, mais génèrent des produits de gestion plus importants.

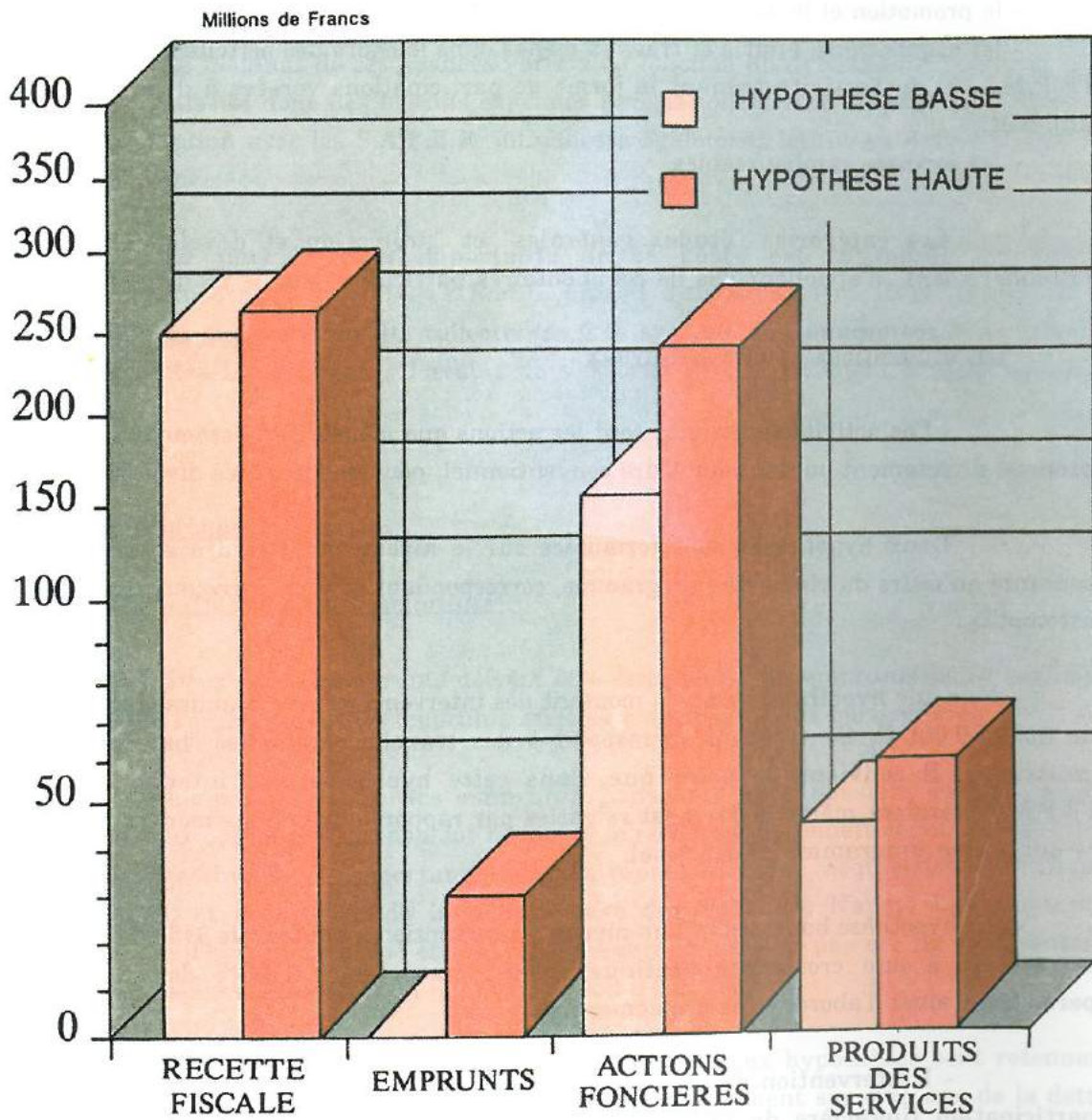
Une activité soutenue de l'E.P.M.L. devrait avoir des conséquences sur les honoraires résultant des interventions en prestation de services, sur les créances sur cessions et sur les produits de gestion tirés de biens nouveaux.

De ce fait, deux hypothèses sont envisagées qui résultent du niveau d'activité de l'Etablissement : une hypothèse basse à hauteur de 45 000 000 F et une hypothèse haute à 60 000 000 F.

Le montant total des prévisions de recettes s'établit donc selon deux hypothèses de 450 000 000 F et 600 000 000 F qui se présentent ainsi :

INTITULES	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE HAUTE
RECETTE FISCALE	250 000 000 F	265 000 000 F
EMPRUNTS	-	30 000 000 F
ACTIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT	155 000 000 F	245 000 000 F
- Cessions et créances sur Cessions	145 000 000 F	225 000 000 F
- Remboursement d'avances		
. Etat		
. S.A.F.E.R.		
. Indivision Solvay	7 000 000 F	10 000 000 F
. Divers		
. Fonds interdépartemental...	3 000 000 F	10 000 000 F
PRODUITS DES SERVICES	45 000 000 F	60 000 000 F
TOTAL	450 000 000 F	600 000 000 F

BUDGET PRINCIPAL PREVISIONS DE RECETTES



B - BUDGET PRINCIPAL - L'ESTIMATION DES DEPENSES

1 - Les dépenses d'action foncière et d'aménagement

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

- les études générales,
- la promotion et le développement de l'Etablissement,
- les acquisitions, études et travaux menés dans le cadre des activités courantes de l'E.P.M.L. et de l'activité prenant la forme de participations versées à divers budgets annexes,
- les avances remboursables.

Les catégories "études générales" et "promotion et développement de l'Etablissement" n'appellent pas de commentaires particuliers sur le plan financier.

. Les acquisitions, études et travaux

- Les activités courantes sont les actions que mène l'Etablissement sur fonds propres, directement ou dans un cadre conventionnel, pour des finalités diversifiées.

Deux hypothèses sont formulées sur le niveau qu'atteindra cette activité courante au cours du cinquième programme, correspondant aux deux niveaux de recettes escomptés :

- dans une hypothèse basse, le montant des interventions de l'Etablissement serait de 305 000 000 F. Ce montant correspond à des tranches annuelles "banales" sans croissance. Il convient de noter que, dans cette hypothèse, les interventions de l'E.P.M.L. seraient même légèrement ralenties par rapport aux actions menées pendant le quatrième programme pluriannuel.

- une hypothèse haute retient un niveau d'intervention à hauteur de 345 000 000 F et correspond à une croissance continue et importante de l'activité de l'E.P.M.L., permettant ainsi d'aborder des problèmes nouveaux.

- L'intervention de l'E.P.M.L. dans le cadre de dossiers spécifiques, où une participation financière de l'Etablissement est prévue, représentera une part non négligeable de son activité (entre 8 et 10 % du total des dépenses acquisitions, études et travaux). L'écart entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute s'expliquent par l'apparition de nouveaux problèmes, traitement des cités ouvrières, préservation des espaces naturels et du patrimoine architectural dont il est difficile aujourd'hui de

prévoir l'évolution tant dans la capacité de mise en oeuvre des programmes que dans la constitution des partenariats. C'est pourquoi les dépenses prévisionnelles varient entre 30 000 000 F dans une hypothèse basse et 45 000 000 F dans une hypothèse haute.

. Les avances remboursables

L'E.P.M.L. pourra être conduit, dans le cadre des opérations en prestation de services, à consentir des avances aux collectivités. Une fourchette de 3 à 8 000 000 F est prévue à cet effet.

Le montant de ces avances variera en fonction du dynamisme des politiques foncières locales et donc des besoins exprimés par les collectivités. L'effet de la relance d'une coopération avec les S.A.F.E.R. influencera également le niveau des dépenses en terme d'avance.

La part la plus importante de ce poste est consacrée au Fonds interdépartemental pour lequel l'E.P.M.L. prévoit d'engager entre 15 et 30 000 000 F selon l'intérêt que porteront les collectivités à ce système de financement et la volonté qu'auraient les Départements lorrains de s'associer progressivement à cette nouvelle politique.

2 - Les autres charges

. 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 des opérations particulières.

L'amortissement des emprunts consacrés aux dossiers exceptionnels concerne deux opérations qui avaient nécessité le recours à un endettement compte-tenu de la charge financière importante qu'elles représentaient : acquisition de l'Usine FEREMBAL et acquisition de la Manufacture des Tabacs à Nancy. Les montants inscrits dans l'hypothèse basse et l'hypothèse haute ne varient pas car ils représentent strictement les sommes restant à rembourser, soit 8 250 000 F.

En ce qui concerne les activités courantes, deux hypothèses sont retenues. Une hypothèse basse représente le montant de l'amortissement sur cinq ans de la dette actuelle de l'E.P.M.L. soit 6 750 000 F. Elle correspond à l'hypothèse, formulée au niveau des recettes, de non recours à l'emprunt. En revanche, une hypothèse haute intègre un début d'amortissement de nouveaux emprunts et représente 11 750 000 F de dépenses envisagées pour la durée du programme.

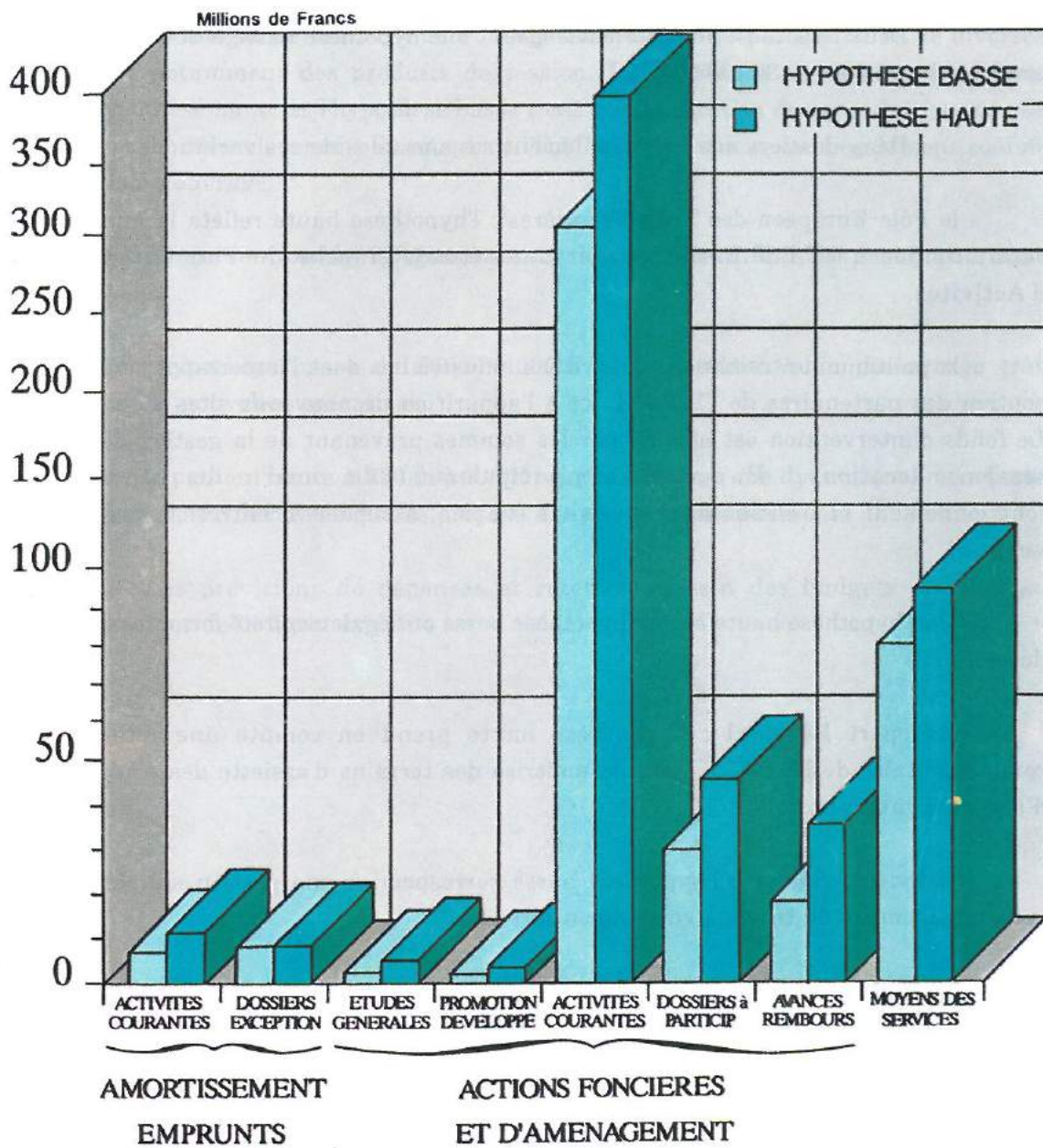
. Les moyens des services

Les dépenses consacrées aux moyens des services, c'est-à-dire les dépenses de fonctionnement, sont évaluées selon deux hypothèses, basse à 80 000 000 F et haute à 95 000 000 F, représentatives des variations possibles du niveau de l'activité de l'Etablissement, tant en action principale qu'en prestation de services.

Les deux hypothèses de dépenses totales se résument ainsi :

INTITULES	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE HAUTE
AMORTISSEMENT EMPRUNTS	15 000 000 F	20 000 000 F
- Activités courantes	6 750 000 F	11 750 000 F
- Dossiers exceptionnels	8 250 000 F	8 250 000 F
ACTIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT	355 000 000 F	485 000 000 F
<i>Etudes générales</i>	1 000 000 F	5 000 000 F
<i>Promotion et développement de l'Etablissement</i>	1 000 000 F	2 000 000 F
<i>Acquisitions, études, travaux...</i>		
- Activités courantes	305 000 000 F	395 000 000 F
- Dossiers à participations		
. Traitement des friches industrielles	20 000 000 F	25 000 000 F
. Traitement des cités ouvrières	5 000 000 F	10 000 000 F
. Préservation des espaces naturels	4 000 000 F	8 000 000 F
. Préservation du patrimoine architectural	1 000 000 F	2 000 000 F
<i>Avances remboursables</i>		
- Etat		
- S.A.F.E.R.	3 000 000 F	8 000 000 F
- Indivision Solvay		
- Divers		
- Fonds interdépartemental	15 000 000 F	30 000 000 F
MOYENS DES SERVICES	80 000 000 F	95 000 000 F
TOTAL	450 000 000 F	600 000 000 F

BUDGET PRINCIPAL PREVISIONS DE DEPENSES



C - LES BUDGETS ANNEXES

En matière de budgets annexes, il convient de distinguer les dossiers en cours des nouveaux dossiers qui pourraient être mis en oeuvre lors cinquième programme pluriannuel.

1 - Les dossiers en cours

Deux hypothèses ont été envisagées : une hypothèse basse à 300 000 000 F et une hypothèse haute à 430 000 000 F.

Deux dossiers sont principalement responsables de ces variations :

- le Pôle Européen des Trois Frontières : l'hypothèse haute reflète la mission qui serait confiée à l'E.P.M.L. d'aménager une seconde tranche du Parc International d'Activités.

- la politique de traitement des friches industrielles dont l'importance sera liée au soutien des partenaires de l'E.P.M.L. et à l'apparition de nouveaux sites à requalifier. Le fonds d'intervention est abondé par les sommes provenant de la gestion des sites : cessions, locations... Il permettra principalement de couvrir les dépenses de fonctionnement et d'entretien de ces sites (impôts, assurances, entretien des espaces verts...).

Une hypothèse haute et une hypothèse basse ont également été formulées pour les dossiers :

- Aéroport Régional : l'hypothèse haute prend en compte une intervention complémentaire de l'E.P.M.L. pour la maîtrise des terrains d'assiette des équipements d'accompagnement.

- Indivision Solvay : l'hypothèse basse correspond à une gestion simple du site sans engagement de travaux complémentaires.

- Aménagement de la Meurthe.

- Aménagement des lacs de Pierre-Percée et de la Plaine.

2 - Les nouveaux dossiers

Les budgets prévisionnels consacrés aux nouveaux dossiers intègrent les participations de l'Etablissement à hauteur d'un tiers des montants globaux pour le traitement des cités ouvrières, la préservation des espaces naturels et du patrimoine architectural et à hauteur de trois quarts pour le Fonds interdépartemental. Les moyens financiers ainsi mobilisés par l'E.P.M.L. sur ses fonds propres devraient donc, en principe, être renforcés par des participations extérieures (Etat, Région, Départements, Communes ou leurs groupements...).

Le budget de la Z.A.C. de Pompey serait alimenté par des fonds de diverses origines et notamment des produits de cession. La différence sensible apparaissant entre l'hypothèse haute et l'hypothèse basse tient à la réalisation des grands ouvrages de desserte et de désenclavement du site dont l'E.P.M.L. pourrait se voir également confier la maîtrise d'ouvrage.

L'intervention de l'Organisme sur les nouveaux dossiers comprend donc deux niveaux :

- une hypothèse basse de 100 000 000 F correspondant à un démarrage très progressif des nouvelles opérations.

- une hypothèse haute à 220 000 000 F représentative d'une dynamique importante dans les nouveaux domaines que se propose d'explorer l'Etablissement.

Les prévisions de dépenses et recettes au sein des budgets annexes se présentent donc de la façon suivante :

INTITULES	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE HAUTE
RESERVES FONCIERES DE L'ETAT (55-20 et FNAFU)	1 000 000 F	1 500 000 F
AMENAGEMENT DE LA MEURTHE	1 000 000 F	2 500 000 F
POLE EUROPEEN DES TROIS FRONTIERES		
. Gestion de la Mission	18 000 000 F	20 000 000 F
. Parc International d'Activités	100 000 000 F	155 000 000 F
TRAITEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES		
. Bassin sidérurgique	100 000 000 F	125 000 000 F
. Big Bang Schtroumpf	2 500 000 F	5 000 000 F
. Bassin houiller	40 000 000 F	55 000 000 F
. Bassin textile et Meuse	16 000 000 F	25 000 000 F
. Fonds d'intervention	12 500 000 F	25 000 000 F
AEROPORT REGIONAL	1 000 000 F	5 000 000 F
TROISIEME P.A.F. DE NANCY	6 000 000 F	6 000 000 F
INDIVISION SOLVAY	1 000 000 F	3 000 000 F
AMENAGEMENT PIERRE-PERCEE ET LA PLAINE	1 000 000 F	2 000 000 F
PRESTATIONS DIVERSES	-	-
<i>Sous-total : Dossiers en cours</i>	300 000 000 F	430 000 000 F
TRAITEMENT DES CITES OUVRIERES	15 000 000 F	30 000 000 F
PRESERVATION DES ESPACES NATURELS	12 000 000 F	24 000 000 F
PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHI- TECTURAL	3 000 000 F	6 000 000 F
ZAC DE POMPEY-CUSTINES-FROUARD	50 000 000 F	120 000 000 F
FONDS INTERDEPARTEMENTAL	20 000 000 F	40 000 000 F
<i>Sous-total : Nouveaux dossiers</i>	100 000 000 F	220 000 000 F
TOTAL	400 000 000 F	650 000 000 F

BUDGETS ANNEXES

PREVISIONS DE DEPENSES ET DE RECETTES

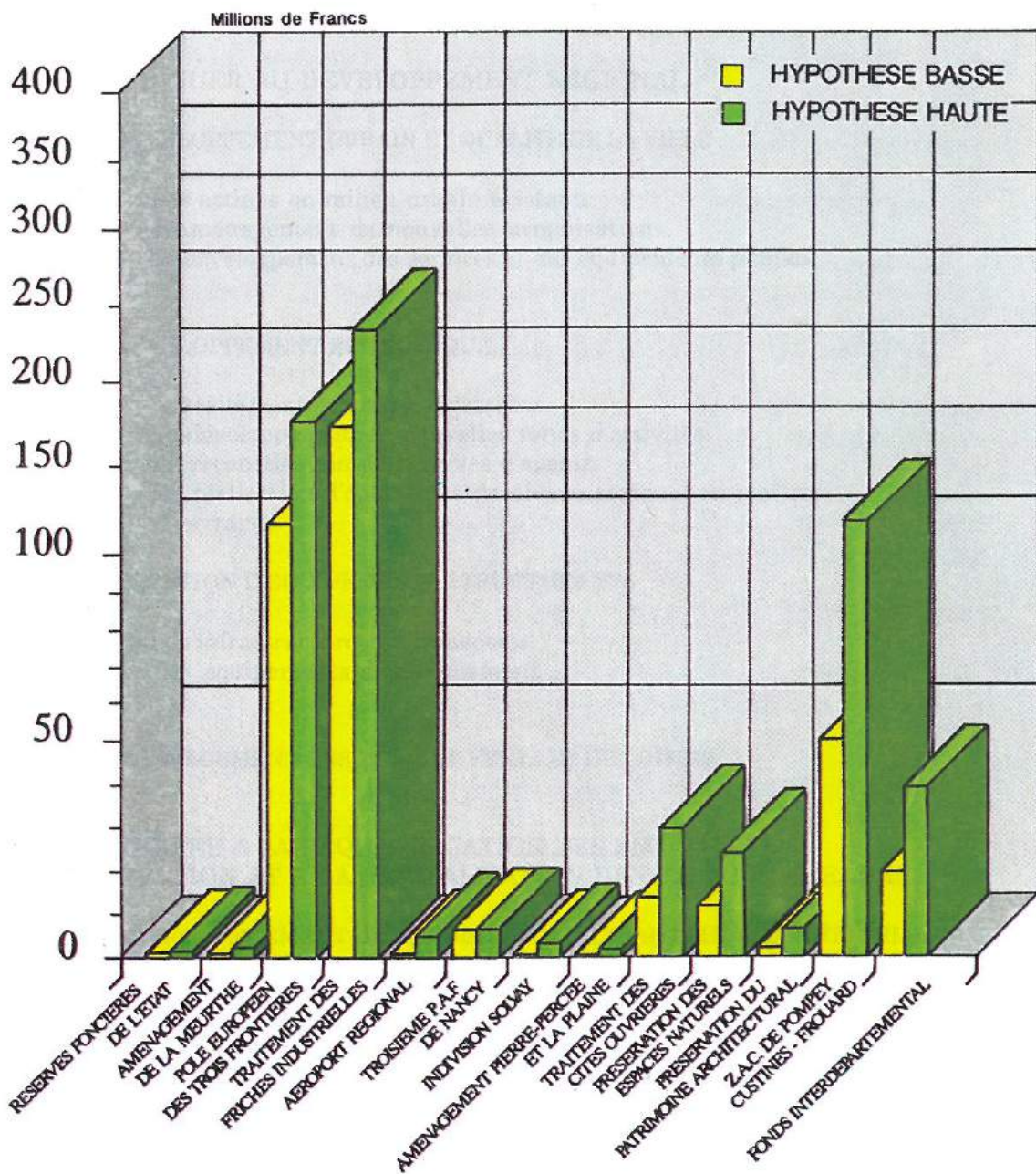


TABLE DES MATIERES

	Pages
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I - LES OBJECTIFS DE L'ETABLISSEMENT AU SERVICE DE LA REGION	4
I-1 - CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT REGIONAL.	5
A - DEVELOPPEMENT URBAIN ET QUALITE DE LA VILLE	5
1 - Les actions en milieu urbain existant.	6
2 - L'aménagement de nouvelles urbanisations.	8
3 - Le développement des services et des équipements publics.	10
B - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11
1 - Le traitement des zones existantes.	12
2 - Le développement de nouvelles zones d'activités.	13
3 - La reconstitution de réserves d'avenir.	15
4 - La réalisation d'opérations de niveau régional en maîtrise d'ouvrage.	15
C - CREATION D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS	20
1 - Les infrastructures de transports.	20
2 - Les équipements d'enseignement.	22
D - AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS ET DE LOISIRS	23
I-2 - PARTICIPER A LA REQUALIFICATION DES SECTEURS EN CONVERSION ET A LA REVITALISATION DES ESPACES RURAUX.	25
A - LE PROLONGEMENT DE LA POLITIQUE DE TRAITEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES	26
1 - Poursuivre le traitement engagé.	26
2 - Améliorer l'accessibilité des sites.	28
3 - Traiter les marges des sites requalifiés.	28

B - L'ENGAGEMENT D' ACTIONS NOUVELLES POUR LA REQUALIFICATION DES ESPACES DELAISSES	29
1 - Le traitement des zones d'activités dégradées.	29
2 - Les délaissés S.N.C.F..	30
3 - Les délaissés militaires.	30
4 - Le traitement des abords des axes routiers.	31
C - L'INTERVENTION SUR LES CITES OUVRIERES	32
D - LE SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE RURAL	34
1 - Faciliter le développement et la reconquête de l'habitat.	34
2 - Soutenir la revitalisation économique et la promotion du tourisme.	35
3 - Participer au maintien des équipements et des services.	36
I-3 - PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE EN LORRAINE.	38
A - LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL	38
1 - Définir le partenariat.	38
2 - Déterminer un programme d'interventions et définir les moyens financiers.	40
3 - Définir les modalités d'intervention.	41
B - LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	41
I-4 - ETENDRE ET PROMOUVOIR LES COMPETENCES ET L'EXPERIENCE DE L'ETABLISSEMENT.	44
A - L'ASSISTANCE AUX COLLECTIVITES ET ORGANISMES PUBLICS	44
1 - Les missions d'études et d'assistance.	44
2 - Les missions de formation.	45
B - LA PARTICIPATION A DES PROGRAMMES DE RECHERCHE	46
C - LES CONTACTS INTERNATIONAUX	47
1 - La coopération transfrontalière.	47
2 - Les problématiques communes à plusieurs régions européennes.	49

CHAPITRE II - LES METHODES ET LES MOYENS D'INTERVENTION	51
II-1 - LES CADRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT.	52
A - L'ACTION PRINCIPALE	52
1 - Les conventions classiques.	52
2 - Les conventions spécifiques.	53
B - LES ACTIONS EN PRESTATION DE SERVICES	57
1 - Les conventions de maîtrise d'ouvrage.	58
2 - Les conventions d'avance financière.	59
3 - Les protocoles d'accord.	59
II-2 - LES MODES OPERATOIRES.	61
A - LA CONDUITE D'ETUDES	61
1 - Les diagnostics techniques.	61
2 - Les études d'urbanisme et d'aménagement.	62
3 - Les études générales.	62
B - LA MAITRISE FONCIERE	63
1 - Les droits de préemption.	63
2 - L'évolution des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique.	65
C - LA GESTION PATRIMONIALE	67
1 - La gestion en "bon père de famille".	67
2 - La gestion active.	68
3 - La gestion pour compte d'autrui.	69
D - L'EXECUTION DE TRAVAUX DE REQUALIFICATION	70
1 - Objectif : la requalification des espaces dégradés.	70
2 - Les procédures.	72
E - L'AFFECTATION DES IMMEUBLES	72
1 - La cession des immeubles.	73
2 - Les locations de longue durée.	73
3 - Les montages juridiques spécifiques.	74

F - LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	75
1 - L'arrêté interministériel d'habilitation.	75
2 - Suivi financier et conditions de clôture des opérations.	76
3 - Régime des opérations.	76
II-3 - L'ENVELOPPE FINANCIERE DU PROGRAMME.	79
A - BUDGET PRINCIPAL : L'ESTIMATION DES RECETTES	79
1 - La ressource fiscale.	79
2 - Les produits de cessions et les remboursements des avances.	80
3 - Les autres produits.	81
B - BUDGET PRINCIPAL : L'ESTIMATION DES DEPENSES	85
1 - Les dépenses d'action foncière et d'aménagement.	85
2 - Les autres charges.	86
C - LES BUDGETS ANNEXES	89
1 - Les dossiers en cours.	89
2 - Les nouveaux dossiers.	90



E.P.M.L. RUE ROBERT BLUM - B.P. N° 245
54701 PONT-A-MOUSSON CEDEX