

Programme pluriannuel d'intervention

1996 • 2000



Programme pluriannuel d'intervention

1996 • 2000

SOMMAIRE

4 INTRODUCTION

9 LES ACTIONS FONCIERES POUR LE DEVELOPPEMENT REGIONAL

- 9 L' ANTICIPATION FONCIERE
- 12 LA MAITRISE FONCIERE DE PROJETS D' AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT EN MILIEU URBAIN ET PERI-URBAIN
- 17 L' ACTION FONCIERE ET LES AMENAGEMENTS EN MILIEU RURAL
- 19 L' ACCOMPAGNEMENT FONCIER DES PROJETS D' INFRASTRUCTURES

21 LA RECONVERSION DES TERRITOIRES EN MUTATION

- 21 DE LA POLITIQUE DES FRICHES INDUSTRIELLES AU TRAITEMENT DES ESPACES DEGRADES
- 22 PROLONGEMENT ET EXTENSION DU TRAITEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES
- 25 TRAITEMENT DES CITES OUVRIERES
- 27 TERRITOIRES A FORT ENJEU ET PACT URBAINS
- 29 INVENTAIRE ET SUIVI DES SITES CONTAMINES
- 31 MAITRISE D'OUVRAGE D'OPÉRATIONS STRUCTURANTES

35 METHODES ET MOYENS D' INTERVENTION

- 35 ACTION PRINCIPALE ET ACTION EN PRESTATION DE SERVICE
- 38 LES "METIERS" DE L' E.P.M.L.
- 46 L' ENVELOPPE FINANCIERE DU PROGRAMME

INTRODUCTION

*D*epuis sa création en 1973, l'Établissement Public de la Métropole Lorraine (É.P.M.L.) a connu une diversification croissante de ses objectifs et de ses moyens d'action. Le contexte économique, urbain et institutionnel a subi des transformations profondes, et l'exercice des compétences de l'Établissement, qui ont évolué avec le décret modificatif de 1987, a su s'adapter aux nouveaux enjeux du territoire régional.

C'est ainsi que le précédent programme pluriannuel de l'É.P.M.L. portant sur la période 1991 - 1995, s'appuyait sur le constat d'une évolution duale de la région, où coexistaient un axe métropolitain dynamique, et des bassins industriels et ruraux périphériques en déprise. L'essentiel des actions proposées s'organisait

L'analyse de la réalité lorraine, aujourd'hui, montre que ce constat n'est, malheureusement, pas dépassé, même si le processus de différenciation des territoires s'est sans doute ralenti, sous l'effet conjugué de la crise économique de 1991 - 1993, qui a touché l'ensemble de la région, et des actions volontaristes de reconversion de certains bassins, qui commencent à porter leurs fruits.

En outre, les phénomènes de croissance et de déclin, de prospérité et de paupérisation, ne s'inscrivent pas toujours dans des territoires nettement distincts.

Chaque bassin ou chaque ville paraissent marqués, à des échelles plus ou moins larges,

Cette esquisse d'analyse semble corroborée par l'observation de phénomènes très concrets, tels que le développement des friches urbaines dans les métropoles régionales, ou la question du logement hyper-social, qui concerne tant les villes que le milieu rural.

Une telle situation aura des conséquences concrètes sur l'organisation de l'Établissement, qui devra faire évoluer ses modes d'action, pour continuer d'offrir aux collectivités une réelle efficacité opérationnelle.

L'articulation des opérations de l'Établissement public selon un double axe, le foncier au service du développement régional, et le travail de

en oeuvre depuis plusieurs années, ne paraît pas devoir être remise en cause, même si le contenu de certaines actions gagnera vraisemblablement à être enrichi par l'expérience et par des réflexions nouvelles.

Ainsi, la question des quartiers de banlieue en difficulté sociale et urbaine, mérite assurément une réflexion approfondie sur le champ d'intervention possible d'un établissement foncier.

Par ailleurs, les méthodes de travail de l'Établissement pourraient évoluer, dans le souci d'efficacité évoqué plus haut, afin de proposer des interventions réellement adaptées aux

Aujourd'hui, quatre "métiers" peuvent être identifiés à l'É.P.M.L. :

- le foncier, métier d'origine*
- la requalification du foncier dégradé*
- la maîtrise d'ouvrage d'aménagement*
- les études.*

De fait, ces métiers ne sont pas séparés, mais s'inscrivent dans une réelle continuité, qui va du foncier à l'aménagement, le travail d'étude étant présent d'une manière transversale, en amont de l'action foncière, et au coeur des actions de requalification et d'aménagement.

Le prochain programme pluriannuel pourrait être l'occasion d'accélérer ce processus d'intégration des métiers, en développant tout

qui aident à mesurer les enjeux et à éclairer les choix des collectivités.

De la même manière, la réalisation de travaux, visant à améliorer le foncier, amplement engagés dans le cadre de la requalification des friches industrielles, pourrait être développée dans d'autres situations, telles que les terrains urbains, ou les réserves foncières, dont le développement et la commercialisation passent parfois par une meilleure mise en valeur.

À partir de la validation des grands objectifs, la nécessaire recherche des priorités d'action pour l'Établissement, pourra s'appuyer sur une méthode d'analyse à travers trois critères, la pertinence de l'objectif, la disponibilité des moyens financiers, et l'existence de partenaires

Sur ce dernier point, il conviendra d'insister sur l'importance que revêt, dans la réussite d'une opération d'aménagement ou de développement, la qualité du partenariat technique et politique. L'action de l'Etablissement n'a de sens qu'à travers la mise en place de dispositifs de travail en commun, s'appuyant sur les compétences reconnues. D'ailleurs, la nature juridique de l'É.P.M.L. favorise ce type de montage, où des collectivités de nature différentes, et des organismes techniques aux statuts diversifiés, peuvent se rencontrer.

Enfin, ce programme, qui s'inscrit dans le cadre de l'aire de compétence actuelle de l'Etablissement, pourrait intégrer un développement

l'É.P.M.L. devait s'étendre sur un plus large territoire en Lorraine.

L'Etablissement mène déjà des actions à portée régionale, telles que la politique de traitement des espaces dégradés, sous l'égide de l'Etat et du Conseil Régional.

En outre, un nombre croissant de collectivités, hors de la métropole lorraine, sollicitent l'Etablissement pour des actions diversifiées.

L'extension de l'aire de compétence de l'Etablissement permettrait de mettre en adéquation ses moyens d'intervention avec la réalité de son champ géographique d'action et renforcerait ainsi l'impact que l'É.P.M.L. a toujours souhaité développer, au service des



LES ACTIONS FONCIERES POUR LE DEVELOPPEMENT REGIONAL

L'ANTICIPATION FONCIERE

Les principes de l'anticipation

La constitution de réserves foncières orientées sur le long terme, qui avait été un des principaux champs d'activité de l'Etablissement à sa création, a été ensuite délaissée, à quelques exceptions près, au profit d'actions à retour plus rapide.

Les réserves acquises dans les années 70, dans le cadre du schéma d'aménagement de la métropole lorraine, pour la constitution de pôles industriels et de centres-relais, sont aujourd'hui largement consommées, surtout par des projets industriels et commerciaux parfois importants, ce qui démontre la pertinence de la politique foncière menée.

Seules certaines réserves prévues pour accueillir les centres-relais de GONDREVILLE et SEMECOURT restent encore vacantes, GONDREVILLE pouvant devenir une plateforme d'accueil pour grands projets industriels.

En tout état de cause, il paraît nécessaire aujourd'hui de réaffirmer l'intérêt des réserves foncières - liées à des objectifs bien ciblés -, en relation avec la remise au goût du jour des démarches de planification, dont témoigne notamment le débat national tenu en 1994 sur l'aménagement du territoire.

Il ne s'agit plus désormais de décréter la création de vastes projets d'aménagement ex-nihilo, mais d'anticiper sur l'évolution de certains territoires ou sur la demande d'investisseurs importants.

Les réserves foncières dans des secteurs stratégiques

Les effets que certains grands projets d'infrastructures de transport produiront, aux points d'arrêt, de rupture de charge et de croisement, sur le territoire environnant, constituent ainsi un des champs d'application les plus évidents d'une anticipation foncière nécessaire.

Il s'agit d'éviter que ces lieux accueillent un développement anarchique, alors qu'ils pourraient participer utilement au développement régional, avec une maîtrise des conséquences d'investissements publics.

En Lorraine, un secteur paraît justifier tout particulièrement ce type d'attention : il s'agit du site entre l'aéroport régional, la future gare TGV et l'échangeur de LESMENILS sur l'A 31, à l'Est de PONT A MOUSSON, et à mi-chemin entre METZ et NANCY.





Zone d'Aménagement Concerté d'Epinal-Nomexy.



Centre Relais de Semécourt.

10 Plusieurs études ont déjà montré l'intérêt stratégique de ce secteur et la nécessité d'en contrôler les évolutions à moyen ou long terme.

Si les collectivités concernées le souhaitent, l'E.P.M.L. est prêt à mettre en oeuvre un dispositif de contrôle du marché foncier, par l'institution d'une Z.A.D., voire une démarche d'acquisition systématique sur un site bien défini, dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique, visant à la constitution d'une réserve foncière.

Les modalités de l'intervention de l'Etablissement seraient exposées dans une convention à passer avec les collectivités partenaires.

D'autres sites, susceptibles d'évoluer du fait de projets d'infrastructure importants, pourraient également appeler ce type de dispositif.

La maîtrise des grandes zones industrielles

L'accueil de projets industriels d'envergure européenne, dits "internationalement mobiles", est un enjeu essentiel pour la

Lorraine. La poursuite de cette démarche doit s'appuyer sur une offre en terrains adaptés, répondant aux besoins en surface, en localisation, en desserte des cibles recherchées. Or, il apparaît que la région souffre aujourd'hui d'une carence en espaces de cette catégorie, les réserves foncières constituées dans les années 70 étant consommées pour une part importante.

L'Etat, le Conseil Régional et les Conseils Généraux partagent ce constat, et travaillent d'ores et déjà à la mise en oeuvre d'une politique planifiée de reconstitution d'un "stock" de réserves foncières à destination industrielle, judicieusement localisées, et répondant à l'ensemble des critères guidant le choix des investisseurs.

L'E.P.M.L. est partie prenante des réflexions en cours, et intervient déjà sur plusieurs dossiers : GONDREVILLE en Meurthe et Moselle, en liaison avec le département et les communes; CHARMES et NOMEXY dans les Vosges, en partenariat avec l'Etat et les collectivités concernées. L'Etablissement participe également à la démarche du Conseil Général de Moselle, orientée sur la recherche de "méga-sites".

L'E.P.M.L. est prêt à poursuivre cette action, conforme à sa vocation initiale, sur d'autres sites, dans le cadre de conventions avec les collectivités concernées. Enfin, dans son aire



Zone d'Aménagement Différé des plaines rive droite - District de l'agglomération nancéienne.



Zone d'Aménagement Différé de Metz Nord.

de pleine compétence fiscalisée, l'E.P.M.L. pourra participer financièrement à cette politique, en tant que relais.

L'anticipation en périphérie des villes

Même si l'expansion urbaine semble aujourd'hui quelque peu ralentie, les métropoles régionales poursuivent un développement urbain et économique, sur leur périphérie, où le terrain reste plus abondant et moins cher qu'en centre-ville.

La qualité des sites, le niveau des dessertes routières, les contraintes géographiques orientent ces développements dans certains secteurs, et les communes ou leurs

groupements souhaitent parfois contrôler ces évolutions, en maîtrisant le foncier, ou en assurant la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement.

Il peut être souhaitable d'engager une maîtrise foncière de ces terrains péri-urbains, en amont de tout aménagement opérationnel, afin d'éviter un "dérapage" des valeurs foncières.

La Zone d'Aménagement Différé constitue à cet égard un outil adapté, que l'E.P.M.L. est à même de gérer pour le compte des collectivités qui le souhaitent, comme c'est le cas actuellement avec la Ville de METZ et le District de l'Agglomération Nancéienne.

La mise en oeuvre de Déclarations d'Utilité Publique peut intervenir dans un deuxième temps, quand les projets d'aménagement se précisent.

LA MAITRISE FONCIERE DE PROJETS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT EN MILIEU URBAIN ET PERI-URBAIN

L'identification des gisements fonciers

L'E.P.M.L., en tant qu'opérateur foncier au service des collectivités, répond aux sollicitations de ces dernières, dans la mesure où elles ont défini des périmètres opérationnels nécessitant une maîtrise foncière préalable.

Si l'identification de secteurs potentiellement intéressants, en périphérie des villes, ne pose pas de difficulté particulière, en revanche, le déclin de certains quartiers urbains, mêlant activités industrielles, entrepôts, logements, infrastructures de transport, ..., finit par créer des situations complexes, où des terrains ou bâtiments vacants, recelant des contraintes plus ou moins évidentes, apparaissent parmi des sites encore actifs.

Les collectivités locales sont tenues d'intervenir sur ces situations si elles veulent éviter que ces quartiers se marginalisent et se désertifient. D'ailleurs, ces espaces constituent souvent, par leur situation, par les surfaces libérées ou libérables, des opportunités très intéressantes pour redévelopper et étendre les centres, pour accueillir des grands équipements ou des activités tertiaires, pour créer des nouveaux quartiers d'habitation.

Cependant, le diagnostic de ces secteurs, le repérage des contraintes techniques ou

juridiques, puis la définition d'un plan d'action supposent une réflexion préalable pluridisciplinaire.

L'E.P.M.L., qui travaille sur des situations de reconversion à grande échelle depuis plusieurs années, est prêt à intervenir, aux côtés des collectivités qui le souhaitent, pour piloter les études techniques et juridiques utiles, et pour définir une stratégie d'appropriation foncière de ces espaces. Ces réflexions sont, bien entendu, à conduire en coordination avec les organismes d'études urbaines compétents. Dans certains cas, l'Etablissement a la capacité de participer financièrement à ces études.

Si la stratégie proposée est validée par les collectivités, l'E.P.M.L. peut la mettre en oeuvre, avec les moyens juridiques et financiers habituels, dans le cadre de conventions opérationnelles.

Les aménagements urbains et péri-urbains

Le développement des fonctions urbaines est indispensable pour conforter l'attractivité résidentielle et économique de la Lorraine : fonctions métropolitaines sur METZ et NANCY, et d'équilibre sur les autres villes de la région.



Quartier Meurthe-Canal à Nancy.



Zone d'Aménagement Concerté de la ville haute à Forbach.

réseau, des villes moyennes, afin de mailler le territoire régional de façon équilibrée.

L'E.P.M.L. poursuivra l'ensemble des actions engagées auprès des communes urbaines, permettant de maîtriser dans des conditions optimales le foncier nécessaire aux projets d'aménagement.

L'intervention de l'Etablissement porte de plus en plus souvent sur le tissu existant, où les collectivités cherchent à restructurer des quartiers en éliminant les immeubles vétustes, en diversifiant les usages ou les types de logement.

Les opérations sont parfois ponctuelles, en fonction des opportunités foncières.

Dans d'autres situations, les villes engagent des programmes de restructuration lourde, liés parfois à des grands projets d'aménagement : arrivée du TGV à METZ et NANCY, opération "Meurthe Canal" à NANCY, ...

Le contexte immobilier urbain imposera à l'Etablissement une grande vigilance sur les valeurs foncières, et l'utilisation du Droit de Préemption Urbain devrait contribuer à ce contrôle.

Cependant, la reconquête des quartiers existants ne suffit pas toujours à satisfaire l'ensemble des besoins en logements ou en

quartiers, dans le prolongement du tissu urbain, est parfois nécessaire, même si ce type d'urbanisation est de moins en moins fréquent.

L'action sur les grands ensembles

Parmi les problèmes auxquels la ville moderne est confrontée, la question des grands ensembles sociaux, situés dans les périphéries, est préoccupante.

Le traitement de ces quartiers, où sont concentrés des problèmes sociaux et spatiaux, passe parfois par des restructurations fortes, permettant de désenclaver ces morceaux de ville, de modifier les schémas de circulation, de reconquérir les espaces publics mal ou sous- utilisés, de réhabiliter certains immeubles, de démolir enfin d'autres immeubles irrécupérables du fait de leur état, de leur architecture, de leur implantation.

L'ensemble de ces actions vise à banaliser les grands ensembles, à en faire des quartiers à part entière et non des espaces de relégation.

La problématique foncière de ces ensembles



Secteur du Haut-du-Lièvre à Nancy et Maxéville.



Logements d'insertion à Saulxures-lès-Nancy.

14

tiellement en région parisienne, qui fait ressortir qu'un des obstacles à une reconquête de ces quartiers par une diversification des usages, réside dans le patchwork foncier et la difficulté à opérer un remembrement.

L'entrée de l'E.P.M.L. sur cette problématique devra se faire sur ce type de question : analyser une situation foncière, proposer un programme d'action (acquisitions, ventes, échanges, mises à disposition,...) et le mettre en oeuvre constituent des tâches que l'Etablissement est qualifié pour remplir. Ce type d'intervention devrait, bien sûr, être conduit en étroite collaboration avec les partenaires institutionnels : Préfecture, D.D.E., communes, Société H.L.M.,... dans le cadre des politiques impulsées par l'Etat, et tout particulièrement de la Politique de la Ville, inscrite au 3ème Contrat de Plan Etat - Région (8 contrats de ville en Lorraine).

Les premières opérations de l'Etablissement dans ce domaine devront être considérées comme des expériences, et pourraient être supportées et suivies, en tant que telles, par l'Etat.

Le soutien aux politiques de logement

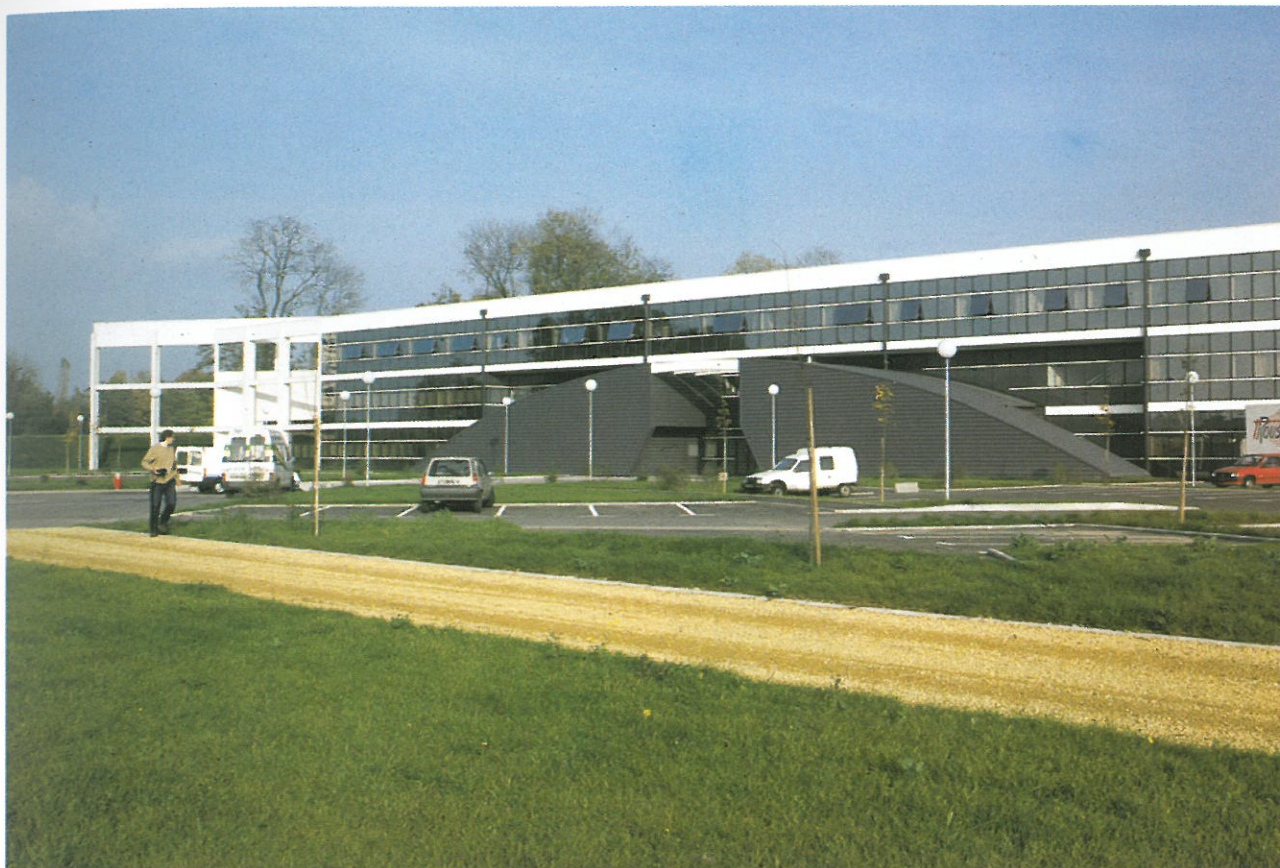
En relation directe avec le sujet précédent, la question du logement est aujourd'hui centrale, au travers du constat du ralentissement des constructions neuves ou du problème des mal-logés et des sans-logis.

La question foncière est une dimension importante du problème, la pénurie de terrains constructibles ou le prix des terrains, dépassant les plafonds fixés par les crédits P.L.A., étant souvent considérés comme éléments de blocage dans les opérations de construction de logements.

L'action de l'E.P.M.L. en matière de maîtrise de terrains destinés à être urbanisés, contribue à répondre au risque de pénurie foncière.

De la même manière, l'anticipation foncière, l'usage du droit de préemption urbain, le respect de l'avis des Domaines, les conditions de portage financier des terrains, participent d'une démarche de modération des coûts fonciers dans la métropole lorraine.

Cependant, l'Etablissement est également prêt à s'impliquer, de façon plus directe, dans les politiques des logements d'insertion et des logements d'urgence, soutenues par l'Etat.



Zone d'Aménagement Concerté de l'Espace Cormontaigne à Thionville et Yutz.

Divers dispositifs ont été étudiés ces dernières années : l'un d'entre eux prévoit que l'E.P.M.L. assure le portage foncier ou financier d'un immeuble destiné à accueillir des personnes en situation d'insertion, une association spécialisée étant chargée de gérer les lieux et d'accompagner socialement les occupants. Le montage est défini par une convention à passer entre l'association, l'E.P.M.L. et la commune concernée, qui s'engage sur la reprise du bien et le remboursement des sommes avancées par l'Etablissement.

Une autre solution résiderait dans la formule du bail à réhabilitation, où le propriétaire, qui pourrait être l'E.P.M.L., autorise son locataire, organisme H.L.M., association, ..., à procéder à des travaux de réhabilitation, puis à des sous-locations au bénéfice de personnes en difficulté.

L'E.P.M.L. est parfaitement disposé à mettre en oeuvre ce type de montage, afin de contribuer concrètement, en fonction de ses compétences, à la résolution d'un problème social éminent.

Le développement économique

La préoccupation du redressement économique est une constante, depuis plusieurs années, chez les acteurs régionaux

et nationaux, et les orientations du 3ème Contrat de Plan en cours, traduisent parfaitement ce souci partagé.

L'E.P.M.L. a toujours consacré une part importante de ses moyens à la maîtrise de futurs sites d'activités, dimension essentielle de toute politique de développement économique.

Plusieurs études de niveau départemental ou régional montrent qu'aujourd'hui, la région ne souffre pas, globalement, d'une pénurie quantitative de zones d'activités, mais plutôt de manques qualitatifs. Pour dire les choses autrement, l'offre ne correspond pas parfaitement à la demande.

Des réflexions récentes, menées sous l'égide de l'Etat et d'APEILOR, invitent à poser le problème à deux niveaux :

- améliorer l'offre existante, en travaillant sur l'accessibilité, le cadre paysager, la signalétique, de réserves foncières constituées ou de zones en cours de commercialisation.
- compléter cette offre, par la réalisation de nouvelles zones présentant les critères actuellement manquants dans l'offre lorraine, la question des grandes zones, abordée plus haut, relevant de cette démarche.

Ces analyses peuvent avoir des conséquences concrètes sur les orientations que l'E.P.M.L. se donnera dans ce nouveau programme pluriannuel.



Aire de jeux sur l'ancienne friche industrielle de Cornimont.

Pour ce qui concerne l'amélioration de l'offre existante, l'Etablissement est prêt à réaliser, sur la base d'un diagnostic commun avec APEILOR, les CAPE, les maîtres d'ouvrages et leurs aménageurs, les démarches et les travaux qui s'avèreraient nécessaires pour conférer une meilleure attractivité aux réserves foncières détenues par l'E.P.M.L. (amorces d'accès, surfaces de parking pour les visiteurs, lisière paysagère, étude d'impact archéologique,...).

Quant à la mise en oeuvre de nouvelles zones, elle supposera une réflexion préalable sur le type de produit à proposer, en fonction de la concurrence existante et des cibles économiques potentielles, et sur les atouts et contraintes du site proposé.

L'Etablissement est prêt à participer à ce type de réflexion, en liaison avec les partenaires compétents, afin d'éclairer les décisions que devra prendre la collectivité.

Dans la mesure où la collectivité souhaitera, après ces réflexions, mettre en oeuvre le projet, l'E.P.M.L. sera à sa disposition pour exercer son métier d'opérateur foncier.

Les espaces verts et de loisirs

Les citoyens accordent désormais une grande importance au cadre de vie, et une part significative des projets des villes porte sur la création ou l'amélioration d'espaces verts, ou d'équipements de loisirs en plein air.

De nombreuses réalisations ont vu le jour ces dernières années, mais beaucoup reste à faire dans le cadre notamment de plans verts, de traitement des friches urbaines, de reconquête des bords de rivières, de création de nouveaux espaces de loisirs intégrant l'évolution des comportements et des attentes des citoyens.

L'E.P.M.L. est toujours disposé à aider les collectivités à maîtriser les espaces nécessaires à ces projets. En plus de son intervention foncière, l'Etablissement peut également gérer des travaux sommaires de nettoyage ou de préparation des terrains, si leur état le justifie.

Enfin, la capacité de mener des études préalables peut également s'appliquer, si les communes le souhaitent, à ces projets.

L'ACTION FONCIERE ET LES AMENAGEMENTS EN MILIEU RURAL

La problématique des espaces ruraux

Le monde rural en Lorraine, à l'écart du sillon mosellan, est confronté à un déclin continu, dont la dépopulation est le signe le plus évident.

Face à ce processus, l'Etat, la Région, les départements se mobilisent pour soutenir l'ensemble des actions locales de développement, qui visent le développement économique, la diversification agricole, le tourisme vert, la formation, ou l'habitat.

Les fonds européens de l'objectif 5b, qui portent sur la période 1994 - 1999, peuvent renforcer les moyens nationaux selon trois axes: le soutien au développement économique, le développement de l'attractivité des petites villes et des bourgs-centres, et l'aménagement, la mise en valeur et l'entretien de l'espace rural. Les fonds européens sont mobilisables seulement sur certaines zones géographiques (Meuse, Vosges de l'Ouest, Lunévillois-Est, Moselle Sud-Est, pays de Bitche).

L'E.P.M.L. a toujours mené des actions foncières pour le compte des communes rurales, pour des objectifs diversifiés. La mobilisation régionale et européenne vis-à-vis de ces secteurs permettrait d'inscrire les

stratégie de développement, et de renforcer les moyens disponibles, pour certaines actions bien ciblées. Enfin, l'intervention de l'Etablissement pourrait se faire en partenariat avec les SAFER, qui connaissent bien le contexte local et qui s'impliquent dans des actions de développement.

Reconquête des bourgs et logements en milieu rural

Le déclin démographique et économique de certains secteurs se traduit par l'abandon de bâtiments d'habitation ou agricoles, qui se transforment souvent en ruines, alors qu'en parallèle, un des handicaps à l'attractivité des espaces ruraux réside dans la carence en logements locatifs, permettant d'accueillir des jeunes ménages ou des personnes mobiles.

L'E.P.M.L. pourrait mener vis-à-vis de ces problèmes, une double démarche :

- acquisition et démolition des ruines, puis revente à la commune qui pourra autoriser des nouvelles constructions, réaliser un équipement ou un espace public.
- acquisition de bâtiments vacants susceptibles d'être réhabilités, en liaison avec les communes et des opérateurs publics spécialisés dans le logement, qui rachèteront ensuite les immeubles pour les réhabiliter et les



Arnville.



Orchidées typiques des pelouses calcaires lorraines.

18

Zones artisanales

Le développement économique du milieu rural passe par une diversification des activités.

Dans certains secteurs, la création de zones artisanales permet de maintenir des activités sur place et d'accueillir des activités nouvelles, qui recherchent une implantation rurale en liaison avec leur domaine d'activités et avec leur clientèle.

Si une commune ou un groupement souhaitent engager un projet de zone artisanale, une étude préalable sur le contexte économique, l'état de la concurrence et les cibles recherchées permettrait de vérifier la pertinence du projet.

En fonction des résultats de l'étude, et à la demande de la collectivité, l'E.P.M.L. pourra ensuite assurer la maîtrise foncière de ces zones, en liaison avec les SAFER, préalablement à leur aménagement et à leur commercialisation.

Espaces de loisirs et espaces naturels

Le milieu rural offre des espaces de qualité de plus en plus recherchés par les citadins. L'aménagement d'espaces de loisirs, de lieux d'accueil (camping, gîtes,...), bien conçus, peut générer un réel développement.

L'Etablissement est prêt à accompagner, au niveau foncier, tout projet de loisirs ou de tourisme porté par un maître d'ouvrage public et offrant des garanties de réussite.

En outre, les territoires ruraux en Lorraine disposent d'espaces naturels de grande valeur écologique, que le Conservatoire des Sites Lorrains s'emploie à maîtriser et à gérer, en liaison avec les collectivités de tous niveaux. L'E.P.M.L., qui a mené avec le Conseil Régional et le Conservatoire, des actions importantes de maîtrise d'espaces naturels, est tout à fait disposé à poursuivre ces interventions, dans le cadre de montages conventionnels avec le Conseil Régional, les Conseils Généraux, et le Conservatoire.



L'ACCOMPAGNEMENT FONCIER DES PROJETS D'INFRASTRUCTURE

La Lorraine, de par sa situation géographique, est concernée par des projets d'infrastructure de transport de niveau national ou européen, tels que le T.G.V. Est ou l'A31 bis.

L'intervention de l'E.P.M.L. vis-à-vis de ces grands projets peut se concevoir selon deux modes :

- apport de ses compétences foncières, en association avec les SAFER, pour maîtriser l'assiette de ces infrastructures.
- intervention d'anticipation foncière, sur les territoires susceptibles de bénéficier des effets induits par ces équipements (voisinage des gares T.G.V. ou des échangeurs autoroutiers), selon la démarche présentée plus haut. (cf. chapitre 1.2).

L'Etablissement est également disponible pour accompagner au niveau foncier des projets d'infrastructure de niveau régional ou départemental, selon la même méthode.





LA RECONVERSION DES TERRITOIRES EN MUTATION

DE LA POLITIQUE DES FRICHES INDUSTRIELLES AU TRAITEMENT DES ESPACES DEGRADEES

Depuis 1986, l'Etat, la Région et l'E.P.M.L. conjuguent leurs efforts pour traiter les sites industriels abandonnés, conséquences des restructurations lourdes intervenues dans les principaux bassins industriels lorrains : Bassin Sidérurgique, Bassin Houiller, Bassin Textile et Meuse.

L'E.P.M.L., maître d'ouvrage de ces actions, prend en charge les études techniques et urbaines préalables, la maîtrise foncière des sites, et leur requalification, prélude à une remise aux collectivités locales ou sur le marché.

L'objectif est double :

- redonner une qualité, une attractivité, à ces espaces et ces bâtiments abandonnés,
- préparer les sites à de nouveaux usages diversifiés, en éliminant ou en réduisant les contraintes, dans la mesure du possible.

Dans le cadre du 3ème Contrat de Plan 1994 - 1998, et sur la base d'un bilan de cette politique, l'Etat et la Région ont décidé, d'une part, de prolonger la politique de traitement

des friches industrielles, et d'autre part, d'élargir ces objectifs selon quatre axes nouveaux :

- une extension géographique du champ d'application de la politique des friches, selon une logique sélective,
- une approche de la question des cités ouvrières, problème urbain et d'aménagement du territoire,
- une démarche plus transversale de développement de territoires en conversion, concentrant des enjeux économiques, urbains et environnementaux forts,
- un approfondissement et une exportation des savoir-faire lorrains en matière de friches industrielles.

Ces orientations ont été formalisées au travers d'une convention d'application, relative à la politique de traitement des espaces dégradés en Lorraine, associant l'Etat, la Région Lorraine, et l'Etablissement Public de la Métropole Lorraine.

Les propositions qui suivent s'inscrivent dans ce cadre contractuel.

PROLONGEMENT ET EXTENSION DU TRAITEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES

Poursuite des efforts de requalification des friches industrielles

Même si le travail de reconquête des sites des bassins mono-industriels est bien engagé, il convient de ne pas relâcher les efforts, devant des situations évolutives pouvant remettre en cause les acquis.

Certains sites en cours de requalification nécessitent un effort complémentaire, visant à parachever la reconquête de ces espaces et à accélérer leur remise sur le marché.

D'autres sites sont d'ores et déjà répertoriés, suite à des contacts avec les groupes industriels ou les collectivités locales, et pourraient appeler une intervention publique.

Un recensement des friches industrielles, militaires et ferroviaires en Lorraine, mené en 1994 sous l'égide de l'Établissement, évalue à 2 700 ha les surfaces de sites abandonnés et non encore traités. Même si les 337 sites recensés ne nécessitent pas un traitement prioritaire, cette analyse montre que le phénomène des friches est loin d'être résorbé, et qu'il dépasse le cadre exclusif des bassins mono-industriels pour concerner l'ensemble du territoire régional.

Enfin, les processus de restructuration économique ne sont malheureusement pas achevés dans plusieurs secteurs industriels, et il convient d'être prêt à accompagner la reconversion de nouveaux espaces, selon des méthodes qui ont fait leurs preuves.

Élargissement des objectifs de traitement

Le travail de recensement évoqué ci-dessus mettait en lumière le caractère dispersé et diversifié du phénomène des friches.

En dehors des trois principaux bassins mono-industriels, des territoires tels que la Meuse, le Lunévillois, le Bassin Salifère, ou la Moselle dite "rurale", connaissent des situations de ce type.

Aux friches industrielles au sens strict, il convient, par ailleurs, d'ajouter d'autres types de sites, également dégradés par leur usage antérieur, et nécessitant un effort public pour être requalifiés et remis sur le marché : sites ferroviaires (trages, ateliers de maintenance, hangars,...), sites militaires (casernes, terrains de manoeuvre, fortifications,...), carrières,...



Puits Wullemin à Petite-Rosselle.



Friche militaire de la citadelle à Verdun.

Ces espaces représentent des surfaces non négligeables : 32 sites militaires, d'une superficie totale de 352 ha, 13 sites de carrières, d'une superficie totale de 245 ha, 18 sites ferroviaires, d'une superficie totale de 140 ha.

Dans le cadre du 3ème Contrat de Plan, la possibilité a été ouverte d'intervenir sur ces espaces, mais il conviendrait d'être sélectif dans le traitement de tels dossiers, en étant particulièrement attentif à l'impact économique de ces situations : impact négatif dans le cas de "verrues" handicapant l'attractivité d'un secteur, impact positif dans le cas d'une localisation ou d'une offre foncière potentiellement intéressante.

Intervention sur les friches urbaines

Le problème des sites abandonnés touche également certains quartiers des villes, grandes et moyennes, de la région. La multiplication de ces espaces finit par obérer le développement urbain et économique de ces villes, sans que le marché privé puisse reprendre en compte ces espaces.

C'est pourquoi, dans certaines situations, une intervention publique est nécessaire, soit pour éliminer des "points noirs" dans le paysage urbain, soit pour remobiliser un potentiel foncier mal exploité, bloqué par des contraintes techniques.

Le 3ème Contrat de Plan autorise la prise en compte de ces dossiers, dans la mesure où les sites considérés représentent un enjeu significatif par rapport aux objectifs affichés par les collectivités concernées.

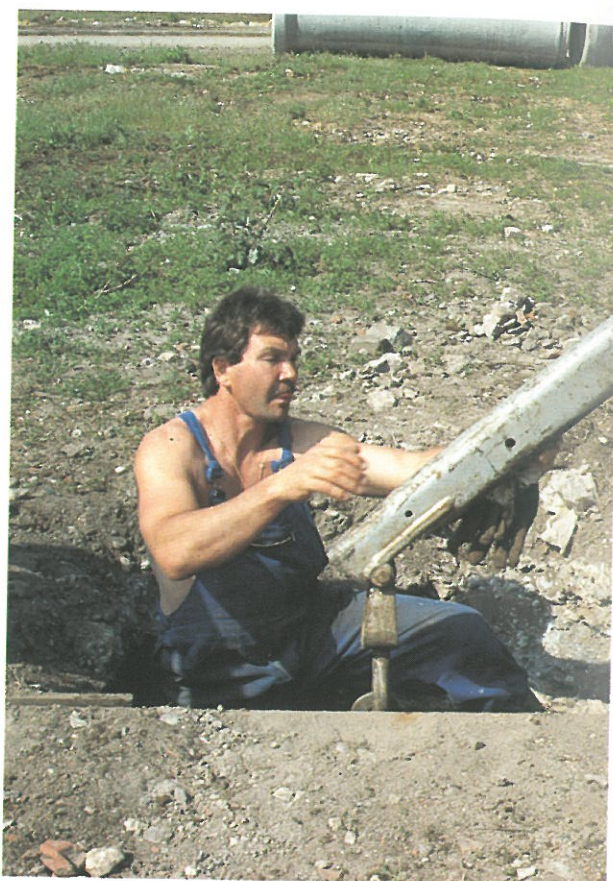
C'est ainsi que, d'ores et déjà, il a été décidé que l'E.P.M.L. interviendrait sur certains sites prioritaires sur METZ, et sur l'agglomération nancéenne, dans le cadre du contrat métropolitain, le traitement de ces sites contribuant au renforcement des fonctions métropolitaines des deux agglomérations.

D'autres interventions sont en cours, ou à l'étude, sur la base de conventions spécifiques passées avec les communes concernées, et fixant les modalités de leur participation à ces actions.

Compte tenu de l'impact urbain fort de ces interventions, et de l'importance des enjeux fonciers, l'Établissement est prêt à renforcer financièrement les moyens du Contrat de Plan consacrés à ces opérations.



Les savoir-faire lorrains.



24

Amélioration et développement des savoir-faire régionaux

L'expérience accumulée depuis 1986 par l'E.P.M.L. et ses partenaires publics et privés sur le diagnostic et le traitement des friches industrielles, et la mobilisation en parallèle du tissu universitaire lorrain sur les problèmes scientifiques liés à ces espaces (géotechnique, contamination, végétalisation,...) constituent en Lorraine un pôle de savoir et de savoir-faire. C'est pourquoi, le Groupement d'Expertise Lorrain sur les Friches Industrielles (GELFI) a été créé en 1994, avec le soutien de l'Etat et du Conseil Régional, soutien formalisé dans le Contrat de Plan 1994 - 1998.

Il réunit, au sein d'une association, les compétences lorraines en matière de diagnostic et de reconversion des sites d'activités abandonnés.

L'E.P.M.L. joue un rôle actif dans la vie de cette association, et continuera à s'y impliquer, à la fois pour faire progresser les savoir-faire régionaux par une synergie entre acteurs, et pour répondre à la demande d'expertise de collectivités ou d'acteurs confrontés à des problèmes de friches industrielles, et ne disposant pas de l'expérience utile, en France ou à l'étranger.

TRAITEMENT DES CITES OUVRIERES

Evaluation du problème

Dès 1991, l'E.P.M.L. s'est rapproché du S.G.A.R., de la D.R.E. et des quatre D.D.E. pour engager une réflexion permettant d'évaluer les enjeux liés au devenir des cités ouvrières, et de proposer une méthode et des moyens d'intervention appropriés.

Cette étude a révélé l'importance du parc des cités ouvrières en Lorraine (10 % du parc total), un processus de privatisation non maîtrisé et générateur d'effets pervers (mitage, immobilité sociale, carence de locatif,...) et l'absence de moyens d'intervention bien adaptés. La typologie des cités faisait ressortir qu'une action publique devrait se focaliser sur certaines cités à risque fort de marginalisation et de dégradation.

Sur la base de cette réflexion, le problème des cités ouvrières a été pris en compte par le Contrat de Plan 1994 - 1998, dans le cadre des actions sur les espaces dégradés, avec l'objectif de stopper le mitage et la dégradation de ces cités, tout en améliorant le parc locatif.

Compte tenu de l'ampleur et de la diversité des problèmes, il a été convenu que les actions porteraient sur des opérations à

caractère expérimental, permettant de valider la pertinence des méthodes préconisées et d'encourager d'autres interventions.



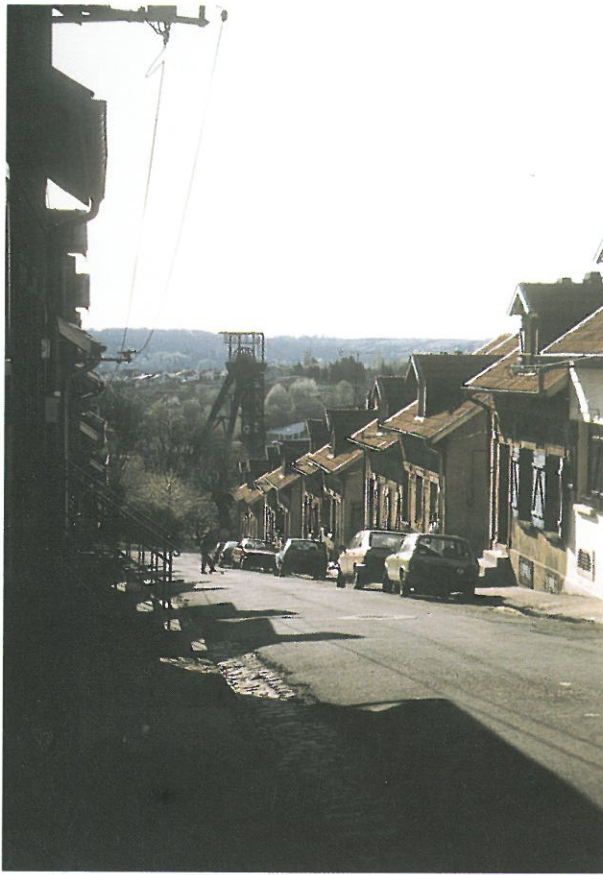
Les études préalables

Des études-tests sont d'ores et déjà lancées sur quatorze cités ouvrières en Lorraine.

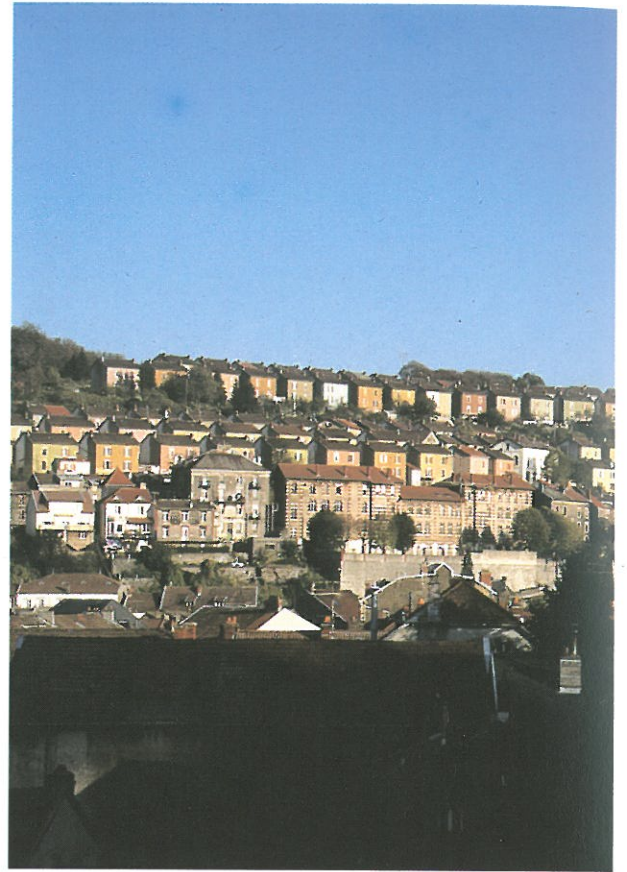
Le but assigné à ces études est de vérifier la faisabilité et l'opportunité d'opérations publiques, sur le bâti comme sur le cadre extérieur, permettant de réintégrer les cités concernées dans un marché immobilier ouvert.

Les études ne portent pas uniquement sur la question, essentielle, des logements, mais aussi sur les modalités d'insertion urbaine de ces quartiers, souvent voisins de friches industrielles, traitées ou à traiter.

Dès 1996, le résultat de ces études permettra d'engager une réflexion entre les instances politiques et administratives et les propriétaires institutionnels présents sur le terrain, pour examiner les conditions de mise en oeuvre des actions préconisées.



Cité minière dans le bassin houiller.



Cité ouvrière dans le bassin sidérurgique.

26

Requalification des cités

Les interventions susceptibles d'être engagées sur les cités devraient recouvrir deux champs d'action principaux :

- maîtrise foncière relais, entre le propriétaire institutionnel, soucieux de se dessaisir de ses biens, et un opérateur public capable de réhabiliter le bâti, et de le proposer, de façon préférentielle, en location. Une opération de cet ordre est déjà bien engagée sur la cité d'ANGEVILLERS, dans le cadre d'un partenariat avec la commune et l'O.P.A.C. de METZ,

- travaux de curetage, de démolition, ou de traitement des espaces extérieurs, durant la période de portage, facilitant la réappropriation ultérieure de la cité dans le cadre d'un programme d'action validé par les partenaires, communes et opérateurs habitat.

Il convient de préciser que le produit de la revente des cités, après cette intervention, à l'opérateur habitat, permettra d'abonder un fonds disponible pour financer d'autres opérations.

TERRITOIRES A FORT ENJEU ET PACT URBAINS

Les réflexions, et les évaluations consacrées au traitement spatial des bassins en conversion, font ressortir la nécessité d'une meilleure coordination des efforts publics. Leur focalisation sur des secteurs à fort potentiel urbain, économique, ou environnemental, permettrait de conférer plus rapidement à ces territoires un niveau supérieur de qualité et d'attractivité, susceptible de leur faire jouer un rôle d'entraînement vis-à-vis de leur environnement.

Dans le cadre de l'évolution de la politique de traitement des espaces dégradés, l'Etat et le Conseil Régional ont d'ailleurs décidé de permettre la mise en oeuvre d'études transversales, sur des territoires présentant à la fois des déficits qualitatifs importants, et des enjeux de développement notables, afin de définir, sur ces territoires ciblés, des programmes d'action concernant non seulement les friches industrielles, mais aussi les cités ouvrières, les centres urbains, les voies de communication, dans une logique de globalité.

Certaines de ces études sont déjà abouties, dans le Bassin Sidérurgique (Vallée de la Moulaine et de la Chiers dans le Bassin de LONGWY) et dans le Bassin Houiller (secteur de FORBACH - Nord).

D'autres réflexions sont en cours, ou vont être engagées, dans le Bassin Sidérurgique, dans le Bassin Houiller et dans le Bassin Textile, sur des territoires dont les caractéristiques communes sont de concentrer des problèmes environnementaux et paysagers dans des contextes urbains ou économiques prometteurs, avec le plus souvent une dynamique locale facilitant l'émergence et le portage des projets.

L'objectif de ces réflexions étant l'élaboration de programmes d'action réalisables à court terme, et capables de produire des effets rapidement lisibles, il est indispensable de pouvoir disposer de moyens financiers suffisants, rapidement mobilisables, et d'opérateurs capables de mettre en oeuvre efficacement de tels projets.

C'est pourquoi, l'E.P.M.L. est prêt, si l'Etat et le Conseil Régional le souhaitent, à s'impliquer plus fortement dans la mise en oeuvre de projets de requalification territoriale, sur des secteurs à fort enjeu, avec des moyens issus de la politique des espaces dégradés, des PACT urbains, des collectivités locales ou des fonds européens.



Vallée de l'Orne à Moyeuvre-Grande.

L'Établissement est également disposé à participer financièrement à de telles actions, dans la métropole lorraine, de manière à renforcer les moyens nationaux disponibles, et à accentuer l'effet de levier vis-à-vis des fonds européens.

Une telle démarche devrait se dérouler sous l'égide du Comité Régional d'Aménagement du Territoire, et associer l'ensemble des compétences techniques et administratives disponibles sur ces projets, en concertation étroite avec les collectivités locales concernées.

INVENTAIRE ET SUIVI DES SITES CONTAMINÉS

Problématique des sites contaminés

La reconquête des sites abandonnés par des activités antérieures révèle souvent des problèmes de pollution de sols ou de sous-sol, hérités du passés.

La multiplication de ces problèmes, due aux mutations économiques engendrant la fermeture de sites, ainsi qu'à une plus grande attention aux questions environnementales, a conduit à une évolution législative et un suivi administratif plus rigoureux, ainsi qu'à la promotion de savoir-faire nouveaux en matière de diagnostic et de traitement de ces questions.

La Lorraine, région de tradition industrielle, est concernée au premier chef par cette problématique, et l'E.P.M.L., par son double métier d'opérateur foncier et de "requalificateur" de friches, est directement confronté à ces questions.

Dans certains cas, l'Etablissement, ayant acquis des sites à problèmes, a dû piloter des études de reconnaissance et d'évaluation des risques, et a dû engager des démarches à l'encontre des anciens propriétaires et exploitants, pour qu'ils prennent en charge le nettoyage du site, sous le contrôle de l'administration compétente, la D.R.I.R.E.

Le souci de l'Etablissement est désormais d'anticiper sur ces problèmes, en vérifiant l'existence de problèmes éventuels, sur des sites à risque, avant leur acquisition.



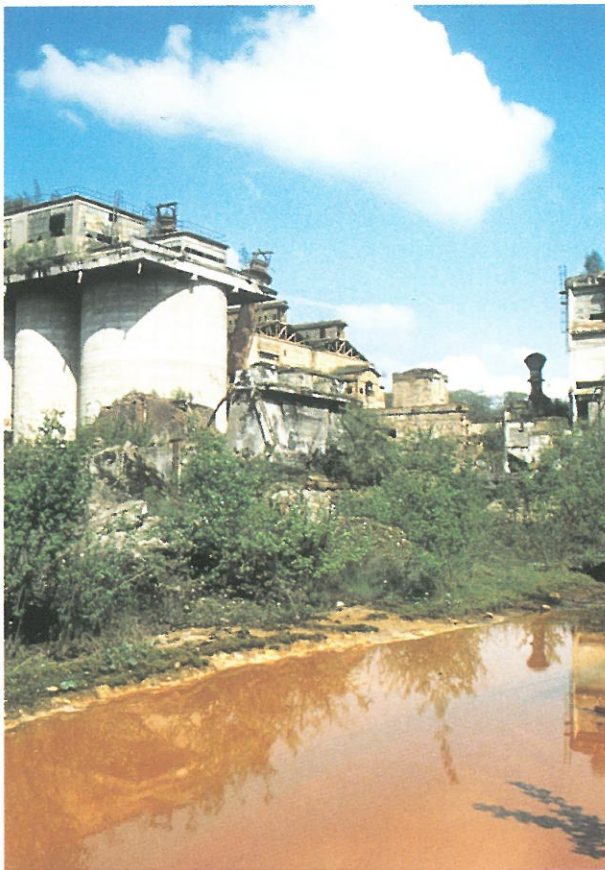
Vers un inventaire régional

Ce souci d'anticipation, partagé par plusieurs acteurs régionaux, la D.R.I.R.E., le Conseil Régional, l'ADEME, et le B.R.G.M., a conduit à proposer la mise en oeuvre d'un inventaire de niveau régional, visant à rechercher les sites à risque de pollution, compte tenu de leurs activités passées, et à établir une première hiérarchisation des priorités d'intervention sur ces anciens sites.

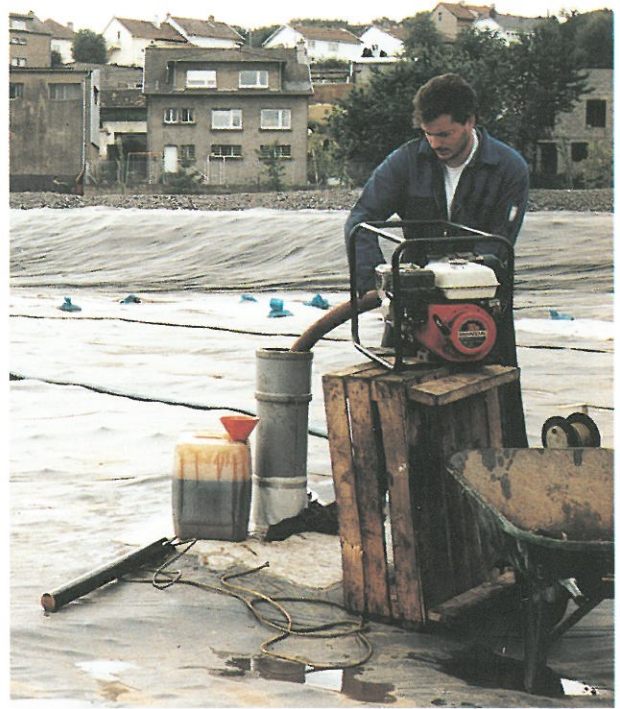
Les partenaires de la politique régionale de traitement des espaces dégradés, ont décidé de soutenir ce projet, qui bénéficie également d'un financement du Ministère de l'Industrie.

Une convention entre l'E.P.M.L. et le B.R.G.M. définit les objectifs et les modalités de cette démarche qui devrait aboutir en 1997.

Cet inventaire viendra préciser les données rassemblées par le Ministère de l'Environnement en 1994. Il devra être conçu comme un outil d'aide à la décision, pour les administrations ou établissements en charge



Ancienne cimenterie dans le bassin sidérurgique.



Traitement de pollution sur le site de Micheville.

30

l'E.P.M.L., qui disposera ainsi d'une base de données indispensable pour orienter son action.

Il conviendra également de réfléchir aux modalités de suivi et de mise à jour d'un tel inventaire, afin qu'il conserve sa pertinence et sa fiabilité.

Inventaires urbains

Parallèlement à cette démarche régionale, qui se focalisera nécessairement sur les problèmes importants, sans prétendre à une parfaite exhaustivité, il apparaît nécessaire d'engager des démarches plus ciblées sur des territoires industriels en mutation dans un milieu urbain.

C'est ainsi que, dans le cadre du traitement des friches urbaines sur l'agglomération de

NANCY, la Ville, le District de l'Agglomération et l'E.P.M.L. ont convenu de l'intérêt de disposer d'une approche, au niveau de l'agglomération, sur les sites à risque de pollution, en approfondissant la démarche sur le quartier Meurthe-Canal, où se concentrent des activités industrielles et de dépôt depuis plus d'un siècle.

Une telle démarche, en recensant les sites susceptibles de receler des problèmes de contamination, permettra de guider les décisions et les actions des collectivités, opérateurs fonciers et aménageurs publics, dans leurs démarches de gestion de l'espace sur les secteurs concernés.

Ce type d'étude pourrait également être lancé au niveau d'autres villes ou agglomérations en Lorraine, également soucieuses d'intégrer cette dimension environnementale en amont de leurs choix d'urbanisme et d'aménagement.

MAITRISE D'OUVRAGE D'OPERATIONS STRUCTURANTES

Le Parc International d'Activités des Trois Frontières

L'E.P.M.L. assure depuis 1988, à la demande de l'Etat, la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement de la partie française du Parc International d'Activités des Trois Frontières, qui constitue un des éléments essentiels du Pôle Européen des Trois Frontières.

L'Etablissement mène actuellement une deuxième phase d'intervention, qui aboutira en 1996, et dont les objectifs sont les suivants :

- compléter le réseau d'infrastructures de la Z.A.C. pour améliorer son fonctionnement interne et ses relations avec l'agglomération,
- constituer et équiper des plates-formes commercialisables supplémentaires pour porter le total des terrains à vocation d'activités à 150 ha sur la Z.A.C.,
- améliorer les conditions de gestion des équipements réalisés et du site en général.

A ces actions qui ont pour finalité d'optimiser les capacités d'accueil et de fonctionnement du Parc International d'Activités, s'ajoute une série d'opérations ponctuelles destinées à favoriser l'intégration et l'articulation de la

Z.A.C. avec son environnement. Ces opérations sont susceptibles, par ailleurs, de trouver à l'échelle du bassin de LONGWY, un prolongement au niveau des interventions que l'E.P.M.L. exerce dans le cadre de la politique de traitement des espaces dégradés.

Une phase complémentaire est prévue pour permettre, au-delà de 1996, d'achever l'aménagement de la Z.A.C. dans le respect des engagements pris en matière d'équipements publics (en particulier par le prolongement de l'axe structurant de circulation Nord - Sud), et d'assurer la mise en sécurité indispensable du site, par d'importants travaux hydrauliques notamment.

En parallèle, il conviendra de poursuivre les démarches engagées qui participent à la gestion et à l'animation du Parc International, à savoir :

- la valorisation des équipements à caractère de services réalisés sur le site,
- la coopération avec les collectivités locales en vue d'une implication croissante dans le fonctionnement de la Z.A.C.,
- l'harmonisation des actions d'aménagement avec les partenaires belges et luxembourgeois du Pôle Européen de Développement.



Parc International d'Activités des trois frontières.



Parc d'Activités de Nancy-Pompey.

32

Le Parc d'Activités de NANCY - POMPEY

C'est en 1992, que l'Etat a décidé de confier à l'E.P.M.L. la maîtrise d'ouvrage du Pôle d'Activités de CUSTINES - FROUARD - POMPEY.

Le Pôle d'Activités de CUSTINES - FROUARD - POMPEY, aujourd'hui dénommé Parc d'Activités de NANCY - POMPEY, représente une opération d'enjeu régional venant poursuivre la dynamique de reconversion du bassin de POMPEY, engagée depuis le début des années 80.

Cette opération est conduite en étroite liaison avec le parc logistique multimodal de NANCY, situé immédiatement au Sud, et réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'un syndicat mixte associant le département et les communes du bassin.

Les deux opérations ont fait l'objet d'un montage opérationnel et financier global représentant 260 MF d'investissements, dont 109 MF de fonds publics.

Un important programme d'infrastructures primaires de desserte est à réaliser dans le cadre du Parc d'Activités de NANCY - POMPEY :

- l'échangeur de CUSTINES sur l'A 31 sera complété afin d'assurer une desserte complète depuis NANCY et METZ,
- de nouveaux ouvrages franchiront la Meurthe et la Moselle afin de desservir les plates-formes,
- enfin, un pont au-dessus des voies S.N.C.F. permettra de relier la Ville de POMPEY au Parc d'Activités.

Les premiers ouvrages (échangeur de CUSTINES et pont sur la Meurthe) seront réalisés en 1996 - 1997.

Les ouvrages complémentaires doivent être construits à partir de 1998.

La viabilisation des différentes plates-formes sera également engagée avec tout d'abord l'axe Nord - Sud desservant le site de BAN LA DAME et reliant la partie Nord et la partie Sud du Parc d'Activités.

PARC D'ACTIVITES DE NANCY, POMPEY.

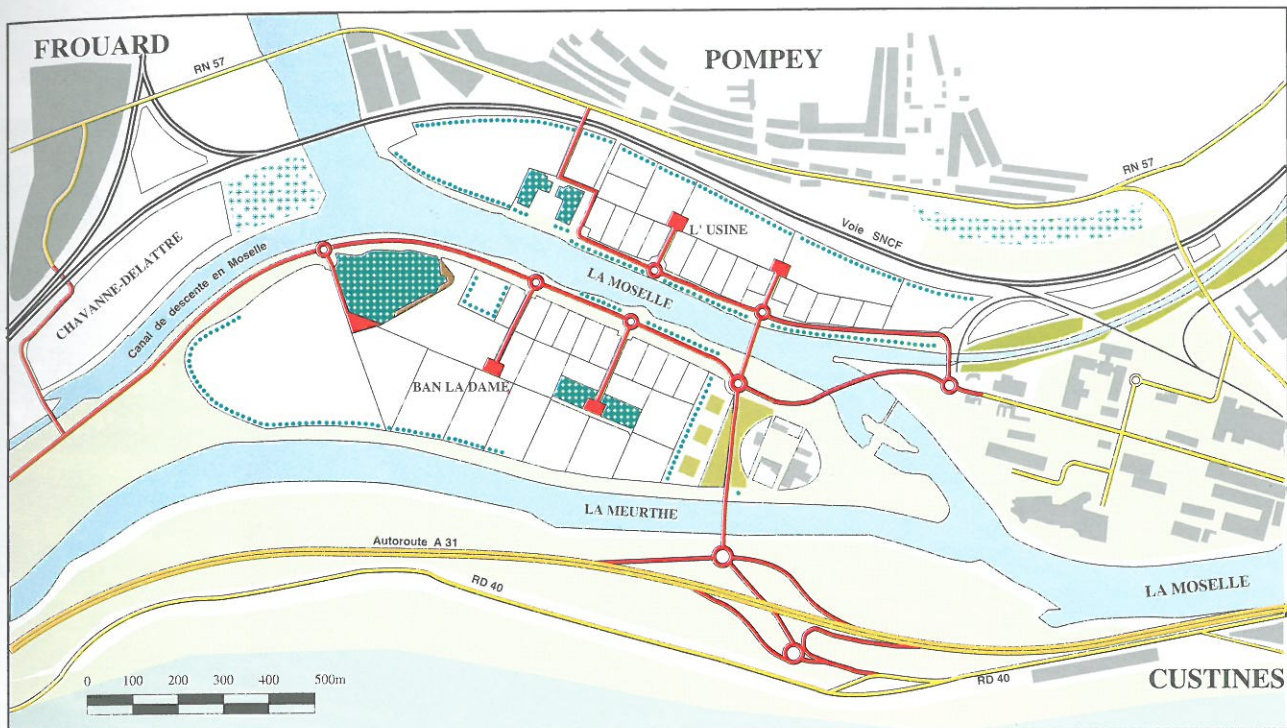


Schéma d'aménagement du Parc d'Activités de Nancy-Pompey.

La période 1996 - 2000 devrait ainsi donner lieu à la réalisation de la majorité des équipements du Parc d'Activités de NANCY - POMPEY.

Parallèlement à ces travaux, la commercialisation des sites a déjà été engagée et s'intensifiera au fur et à mesure de la réalisation des aménagements.

Perspectives d'intervention

La capacité d'action de l'E.P.M.L. dans le domaine de l'aménagement, inscrite dans le décret du 27 Mars 1987, pourrait s'exercer, au-delà des deux opérations du Parc International d'Activités et du Parc d'Activités de NANCY - POMPEY, sur d'autres secteurs du territoire régional.

Il conviendrait que ces secteurs focalisent des enjeux économiques et d'aménagement du territoire suffisamment significatifs, et que les structures de maîtrise d'ouvrage traditionnelles, collectivités locales ou syndicats mixtes, ne puissent pas, ou ne souhaitent pas, prendre en compte de telles opérations, pour

que soit justifié l'engagement d'une procédure, exceptionnelle par définition, visant à confier à l'E.P.M.L., avec l'autorisation et sous le contrôle de l'Etat, la maîtrise d'ouvrage d'une nouvelle opération d'aménagement.

L'expérience acquise, à travers les deux opérations d'aménagement en cours, riches en complexité technique et juridique, et la maîtrise d'un contexte transfrontalier, sur l'agglomération de LONGWY ou dans le bassin houiller, ont préparé l'Etablissement à suivre des nouveaux projets de grande ampleur.

Une démarche est engagée dans le bassin houiller, visant à étudier la faisabilité d'une Eurozone, pôle d'activité qui serait partagé entre la Sarre et Moselle - Est, démarche à laquelle l'E.P.M.L. participe techniquement, aux côtés de l'Etat, du Conseil Régional et du Conseil Général.

Cette réflexion pourrait déboucher sur la mise en oeuvre d'un programme d'aménagement ambitieux, dans lequel l'E.P.M.L. est prêt à jouer un rôle actif, si les collectivités concernées le souhaitent, et si l'Etat en décide ainsi.



METHODES ET MOYENS D'INTERVENTION

ACTION PRINCIPALE ET ACTION EN PRESTATION DE SERVICE

Le cadre réglementaire de l'action de l'Etablissement

Les interventions de l'E.P.M.L. s'inscrivent dans le cadre de son décret institutif du 7 Mars 1973, modifié le 27 Mars 1987. L'Etablissement peut agir pour son compte sur le territoire de la Métropole Lorraine, élargie au Pays-Haut Meurthe et Mosellan et au canton de PANGE en Moselle.

Il peut agir pour le compte d'autrui sur l'ensemble du territoire régional.

Quel que soit le mode d'action de l'E.P.M.L., il se déroule systématiquement dans un cadre conventionnel, qui organise les relations juridiques et financières, ou simplement la concertation, entre les partenaires de l'Etablissement et ce dernier.

L'action principale en métropole lorraine

L'action principale de l'E.P.M.L. recouvre les acquisitions foncières effectuées par l'Etablissement, pour son compte, avec ses

fonds propres constitués par la Taxe Spéciale d'Équipement, les produits de cession et de gestion, et le cas échéant, par des emprunts.

Cette action est engagée essentiellement à la demande des collectivités locales et de leurs groupements, qui souhaitent confier à l'Etablissement le soin de mener une politique foncière préalable à leurs projets d'aménagement.

L'intervention de l'E.P.M.L., sur la sollicitation des collectivités, se déroule dans un cadre conventionnel, dont il convient de rappeler les lignes essentielles :

- acquisition des biens par l'Etablissement, en fonction des besoins et des capacités financières de la collectivité,

- engagement de la collectivité de racheter les biens à une date déterminée,

- définition du prix de cession à partir du prix de revient des acquisitions (prix d'achat, frais annexes, frais d'intervention de l'Etablissement), actualisé selon un taux fixé par le Conseil d'Administration de l'E.P.M.L. Ce taux est aujourd'hui de 3 % l'an en intérêts simples, mais il peut être ramené à 2 % sur certaines opérations spécifiques (portage de longue durée, opération à caractère social, site d'accueil d'équipements publics),

- modalités de paiement étalées sur plusieurs années, en fonction de la capacité de remboursement de la commune et de l'importance de l'opération.



Ancienne caserne Bridoux à Metz.

36

Outre ce type de convention, le plus fréquemment établi, l'Etablissement peut proposer des montages adaptés à des opérations particulières.

Ainsi, dans le cas d'acquisitions importantes auprès du Ministère de la Défense, l'application des règles propres aux biens de l'armée imposant la cession directement à une collectivité locale, l'E.P.M.L. intervient en assistance technique et juridique préalable, puis en tiers-payant, en finançant tout ou partie de l'acquisition opérée par la commune. Celle-ci rembourse ensuite l'avance financière ainsi consentie selon un échéancier adapté.

Pour d'autres opérations importantes financièrement, telles que des acquisitions de terrains ou de bâtiments en centre-ville, l'E.P.M.L. peut intervenir selon le même mode, ou en achetant directement, avec une part de financements de la collectivité versée directement à l'acte.

La formule dite du tiers-payant peut également concerner des opérations à caractère social, telles que la maîtrise et la réalisation de logements adaptés, où il n'est pas toujours souhaitable que l'Etablissement soit directement propriétaire.

L'action en prestataire de service

Ce mode d'action recouvre un volet d'opérations extrêmement diversifiées, tant par leur terrain d'application que par leurs modalités juridiques. Leur point commun est que l'E.P.M.L. agit pour le compte d'autrui.

Ces actions peuvent être co-financées par l'Etablissement et par ses mandants, si elles se déroulent dans l'aire fiscale où est prélevée la Taxe Spéciale d'Équipement.

Elles peuvent également être intégralement financées par les mandants de l'E.P.M.L., sur l'ensemble du territoire régional.

Elles peuvent enfin bénéficier d'une avance financière de l'Etablissement, à l'extérieur de la métropole lorraine, selon des modalités fixées par le Conseil d'Administration.

Chacune de ces opérations est gérée dans le cadre d'un budget annexe individualisé, et s'appuie sur un montage conventionnel propre, dont trois grandes familles peuvent être distinguées :



Zone de Lusse, Le Beulay, Provenchères-sur-Fave.

- les conventions de maîtrise d'ouvrage : elles permettent de confier une mission à l'Etablissement, en fixant la nature de cette mission, le partenariat, le financement et la prise en compte des frais d'intervention.

Ces conventions peuvent concerner des interventions foncières, dans toutes leurs composantes, des prestations d'études, ou encore des prestations plus complexes, telles que la requalification des espaces dégradés, ou la réalisation d'opérations d'aménagement telles que le Parc International d'Activités des Trois Frontières, ou le Parc d'Activités de NANCY - POMPEY.

- les conventions d'avance financière : elles visent à faire bénéficier les collectivités locales hors de l'aire métropolitaine, d'une aide financière à court terme, l'Etablissement préfinançant des études ou des acquisitions foncières avant que la collectivité mandante ne mobilise les fonds nécessaires.

Les collectivités s'engagent alors à rembourser les sommes avancées, ou à racheter les biens acquis, dans un délai qui n'excédera pas 5 années, avec une actualisation fixée pour l'instant à 7 %, et une intégration des frais d'intervention de l'Etablissement.

Ce mode d'intervention concernant les départements des Vosges et de la Meuse et certains cantons meurthe et mosellans ou mosellans, il est envisageable d'étudier un renforcement des moyens consacrés à ces secteurs avec les Conseils Généraux concernés, dans l'attente d'une possible extension de l'aire fiscalisée de l'Etablissement.

- les protocoles d'accord : ces documents régissent tout particulièrement les modalités de concertation entre l'E.P.M.L. et les collectivités locales, dans le cadre des actions de retraitement des espaces dégradés relevant du Contrat de Plan Etat - Région. Le principe en est que les collectivités concernées sont associées étroitement au déroulement des opérations (études, maîtrise foncière, et travaux de requalification), préalablement à la nécessaire reprise en compte communale de ces espaces, soit par une maîtrise foncière directe, soit par un contrôle des projets d'investissement privé.

S'il apparaît souhaitable, pour les parties concernées, de pré-déterminer un terme pour le rachat du site par la collectivité locale, le protocole d'accord évolue sous forme de convention.

LES METIERS DE L'E.P.M.L.

38

L'évolution des compétences de l'Etablissement

La mise en oeuvre des objectifs d'intervention, inscrite dans des cadres conventionnels, s'appuie sur un ensemble de compétences, développées par l'équipe de l'Etablissement.

Ces compétences ont fortement évolué, depuis l'origine de l'E.P.M.L. Le décret institutif de l'Etablissement du 7 Mars 1973 l'autorisait à procéder à des opérations immobilières et foncières, à participer au financement d'études et d'opérations d'aménagement et d'équipement, et même à réaliser de telles opérations pour le compte des collectivités et établissements publics. Mais l'ensemble de ces compétences a commencé à être développé de façon significative à la fin des années 80, sous l'effet conjugué d'importantes missions confiées à l'Etablissement sur l'initiative de l'Etat, relatives au traitement des friches industrielles ou à l'aménagement du Parc International d'Activités des Trois Frontières, et du décret modificatif du 27 Mars 1987, qui rendait possibles certaines de ces missions nouvelles.

Aujourd'hui, le champ de ces compétences permet à l'Etablissement d'évoluer sur un ensemble diversifié de problématiques, qui ont pour point commun l'action sur la matière

Il apparaît utile, dans le cadre du présent programme, de présenter, d'une façon actualisée, les compétences de l'Etablissement.

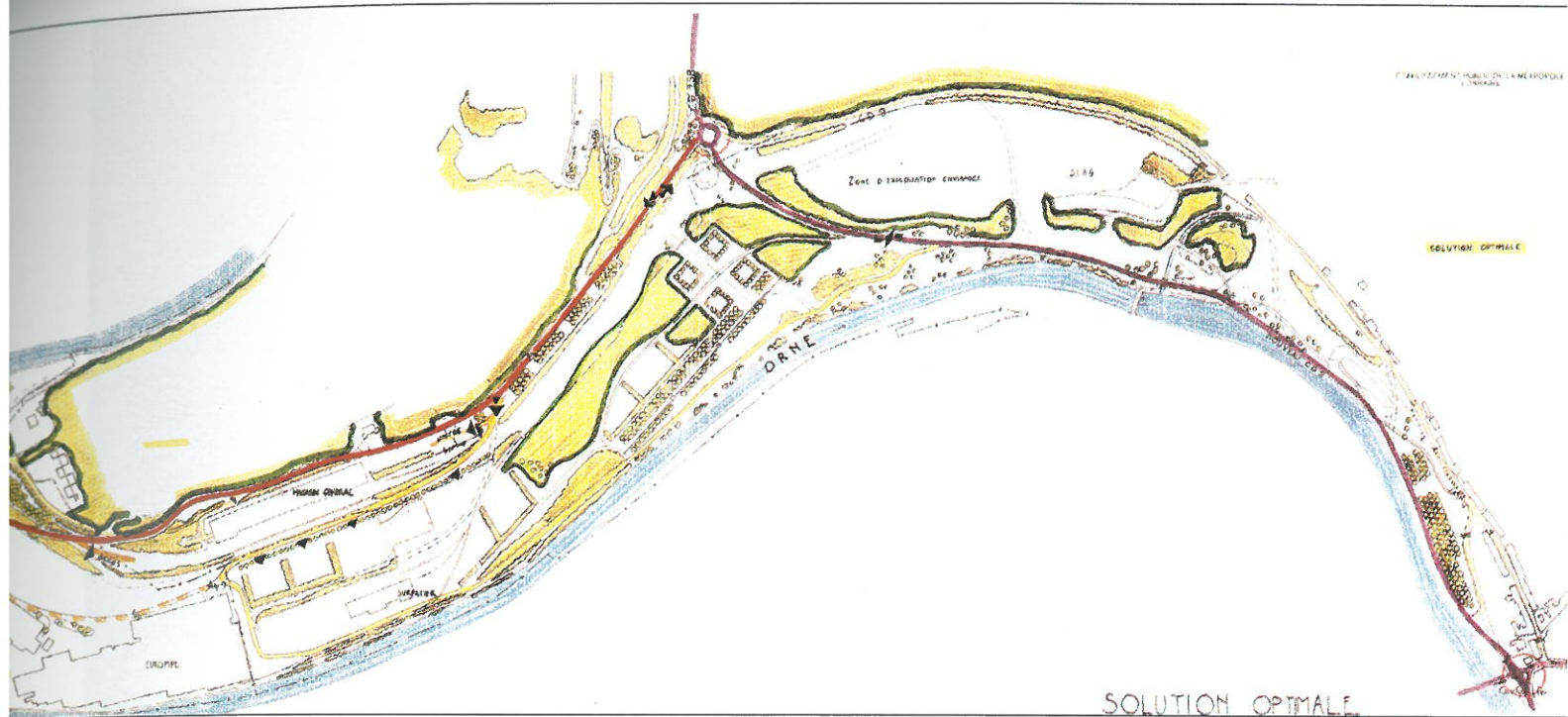
La conduite d'études

Cette compétence, inscrite dans le décret portant création de l'Etablissement, a connu un fort développement à partir de la mise en oeuvre de la politique régionale de traitement des friches industrielles, dont l'E.P.M.L. a été désigné maître d'ouvrage en 1986.

C'est dans ce cadre que l'Etablissement a été amené à piloter à la fois des diagnostics techniques, portant sur l'état des sites à retraiter, et des études d'urbanisme et d'aménagement, définissant de nouvelles vocations, une nouvelle organisation de l'espace, et les travaux préparatoires utiles.

La maîtrise d'ouvrage d'opérations importantes d'aménagement a également justifié que l'E.P.M.L. engage des études techniques et urbanistiques complexes.

Ces missions seront poursuivies dans le cadre des programmes en cours, selon les principes qui ont toujours guidé l'Etablissement :



Projet de liaison inter-urbaine.

d'études compétents, en organisant la concurrence la plus large possible,

- toutes les études dont le résultat intéresse, voire implique des collectivités, des organismes ou des administrations, sont conduites dans un grand souci de concertation, dès l'amont des réflexions, et peuvent faire l'objet de co-financement.

Cette compétence spécifique, qui consiste à formaliser une demande, à piloter un ou plusieurs bureaux d'études, à organiser la présentation et l'utilisation des résultats, développée dans le contexte particulier des sites en conversion, devrait désormais pouvoir bénéficier à l'ensemble des actions de l'Etablissement, et donc à ses partenaires.

En effet, dès l'amont d'une mission de maîtrise foncière, l'E.P.M.L. est à même de proposer aux collectivités locales qui la sollicitent une démarche d'étude adaptée au contexte :

- une réflexion prospective sur des espaces mal ou sous-utilisés, qui pourraient constituer un gisement foncier d'avenir pour la collectivité concernée,

- une étude sur la faisabilité d'une opération d'aménagement à travers ses différentes composantes (contexte foncier et juridique, contraintes techniques, analyse de l'offre et de la demande,...),

- une investigation plus poussée sur un

juridique, contraintes géotechniques ou de pollution, capacité de réutilisation de bâtiments anciens,...).

Cette démarche pourrait être conduite en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement tels que les Sociétés d'Economie Mixte, les Agences d'Urbanisme, les Comités d'Aménagement, de Promotion et d'Expansion, etc...

La prise en charge de ces études, dans la mesure où elles sont rattachées à une opération précise, serait organisée par la convention, d'action propre ou de prestation, conclue avec le partenaire local.

Des études d'intérêt plus général, préalables à l'engagement d'opérations foncières ou d'aménagement, peuvent être financées directement, en tout ou partie, par l'E.P.M.L., qui dispose d'une ligne budgétaire à cet effet.

Il convient de préciser que le développement d'une telle compétence s'inscrirait parfaitement dans un contexte actuellement difficile pour l'aménagement, au niveau juridique, financier, et conceptuel, comme en témoignent de nombreuses réflexions menées au niveau national, sous l'égide en particulier du Ministère de l'Équipement.

Face à cette nouvelle donne, le renforcement



Pôle Industriel d'Ennery.

40

d'imagination dans les choix d'aménagement est un enjeu important pour lequel l'Etablissement est prêt, dans la limite de ses compétences, à participer.

La maîtrise foncière

L'ensemble des tâches concourant à la maîtrise du foncier, pour des opérations d'intérêt public, constitue la compétence première de l'Etablissement.

S'il n'apparaît pas utile ici de revenir en détail sur les modes juridiques d'action de l'E.P.M.L., il convient néanmoins d'en rappeler les principales caractéristiques.

La maîtrise foncière par l'E.P.M.L. est un moyen qui permet à la collectivité de disposer des biens nécessaires à la mise en oeuvre de ses projets d'aménagement à court, moyen ou long terme.

Cette maîtrise foncière peut s'effectuer par voie amiable, préemption ou expropriation.

La voie amiable est privilégiée autant que possible. Ainsi, lorsque les biens à acquérir ont un propriétaire unique, et que ce propriétaire est un propriétaire individuel ou une personne morale,

encore un groupe industriel important, la démarche amiable, appuyée sur l'avis des Domaines, constitue la formule qui s'impose.

Le droit de préemption se décline selon deux modes :

- le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.), apanage des collectivités locales, qui peuvent en déléguer l'exercice à l'E.P.M.L., pour maîtriser des biens dans un secteur urbain ou urbanisable. La jurisprudence montre la nécessité de motiver l'exercice du D.P.U. par l'existence d'un projet d'aménagement, au sens de la loi, sur le bien préempté,

- la Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.), remise au goût du jour par la Loi d'Orientation sur la Ville (L.O.V.), qui peut concerner des secteurs ruraux non touchés par le D.P.U., et qui permet de contrôler les évolutions foncières et d'acquérir au gré des opportunités sur des secteurs à enjeux de développement. Cette "nouvelle génération" de Z.A.D. connaît déjà plusieurs applications autour des grandes villes de Lorraine, et l'E.P.M.L. est disposé, dans certains secteurs stratégiques, à gérer des nouvelles Z.A.D., si l'Etat ou les collectivités locales le souhaitent.

La mise en oeuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) constitue le mode d'action adapté pour maîtriser des ensembles fonciers



Gestion d'immeuble en centre ville.



Gestion agricole d'une réserve foncière.

ou pour résoudre une situation de blocage liée au refus de vente à l'amiable d'un propriétaire particulier.

L'Etablissement a constaté l'augmentation des recours lors des dernières procédures engagées, recours visant l'évaluation du bien, ou le fondement même de l'expropriation. Si cette tendance se poursuit, il conviendra que les collectivités faisant appel à l'E.P.M.L. soient alertées de ces risques de contentieux, et de leurs conséquences en terme de délai d'appropriation foncière.

Cette situation amènera l'Etablissement à préconiser une maîtrise foncière en amont des projets d'aménagement, dans la mesure du possible. L'intérêt du recours à la D.U.P. dite "réserve foncière", délaissée ces dernières années, devrait être réétudié à la lumière du contexte actuel.

La gestion patrimoniale

L'E.P.M.L., en tant que propriétaire d'un patrimoine représentant plus de 4 000 ha et d'une grande diversité de nature, est tenu de mener une politique de gestion à la fois rigoureuse et dynamique.

La gestion dite en "bon père de famille" intègre à la fois la prise en compte des

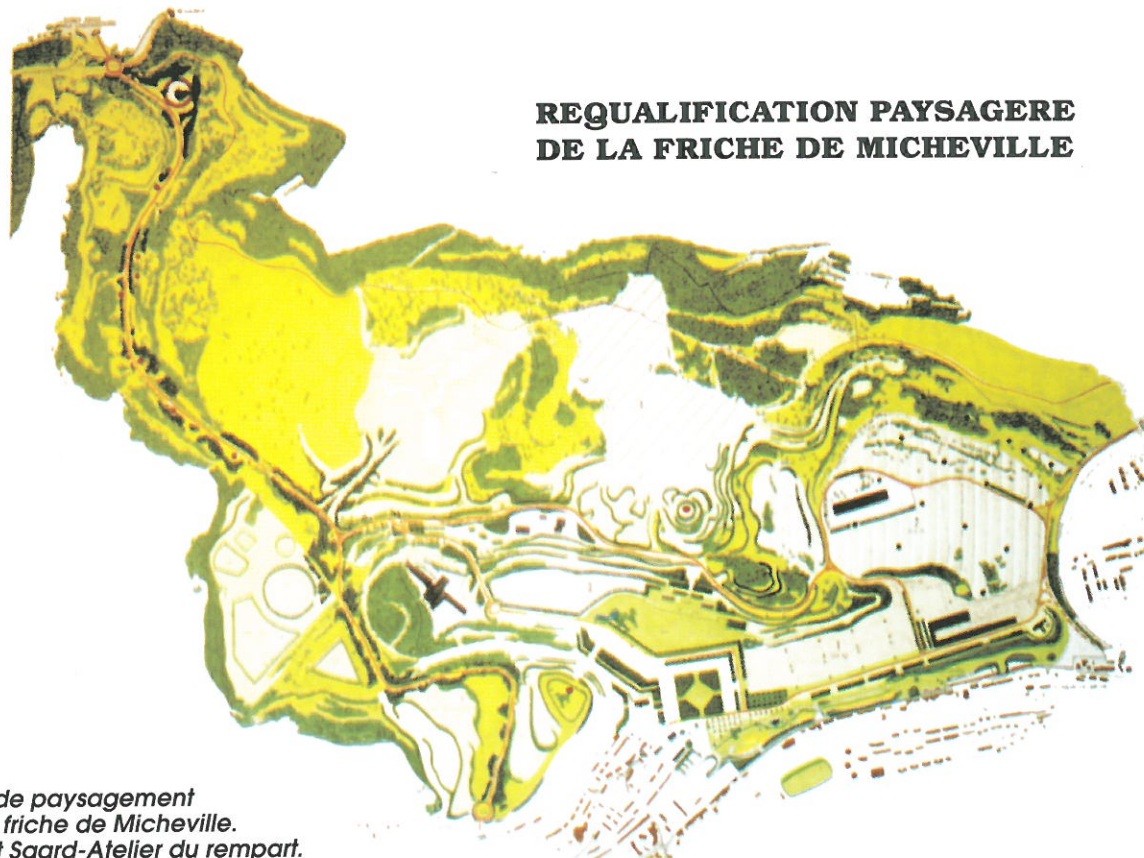
responsabilités du propriétaire (impôts, assurances, mise en sécurité le cas échéant) et le souci d'un maintien des immeubles dans le circuit économique.

C'est ainsi que le patrimoine agricole acquis au titre des réserves foncières fait l'objet de conventions d'occupation précaire auprès des agriculteurs, en concertation avec la SAFERL et les F.D.S.E.A. Sur le patrimoine non-agricole, qui comprend aussi bien des immeubles bâtis que des jardins, des étangs ou des bois, l'objectif est de maintenir les occupants en place, et de rechercher des nouveaux occupants sur les biens libres, selon des durées adaptées aux projets futurs.

En outre, l'Etablissement a engagé une politique de gestion plus active sur des biens en mutation, afin d'en faciliter la reprise par les collectivités. Une telle démarche sera prolongée sur les biens en milieu urbain (entretien et préservation d'immeubles à conserver, ou démolition de bâti vétuste, aménagements d'attente sur des plates-formes,...), mais pourra porter également sur d'autres biens, tels que les réserves foncières destinées à des projets industriels importants, dont la présentation à l'égard des investisseurs gagnerait à être améliorée (cf. page 15).

Enfin, l'E.P.M.L. garde la capacité d'être gestionnaire pour le compte d'un autre propriétaire public, capacité mise en oeuvre depuis plusieurs années sur des sites tels que

REQUALIFICATION PAYSAGERE DE LA FRICHE DE MICHEVILLE



*Plan de paysagement
de la friche de Micheville.
Projet Sgard-Atelier du rempart.*

42

les réserves foncières de l'Etat ou les anciennes carrières SOLVAY. Ce type d'action peut également intégrer la réalisation des travaux de préservation, de mise en sécurité, ou de requalification des biens ainsi gérés.

La conduite de travaux de requalification

C'est dans le cadre de la politique régionale de traitement des friches industrielles que l'Etablissement a été amené à développer de façon importante de nouvelles interventions, visant à la fois à redonner à des espaces dégradés par leur ancien usage une certaine qualité paysagère, et à préparer ces terrains pour l'accueil de nouvelles vocations.

De tels travaux, définis à partir de diagnostics techniques et de projets d'aménagement, consistent en terrassements, remblaiements, démolitions, plantations de nouveaux végétaux, et parfois désenclavements routiers.

Quand des bâtiments ou des ouvrages anciens méritent d'être conservés et que leur réaffectation est programmée ou prévisible,

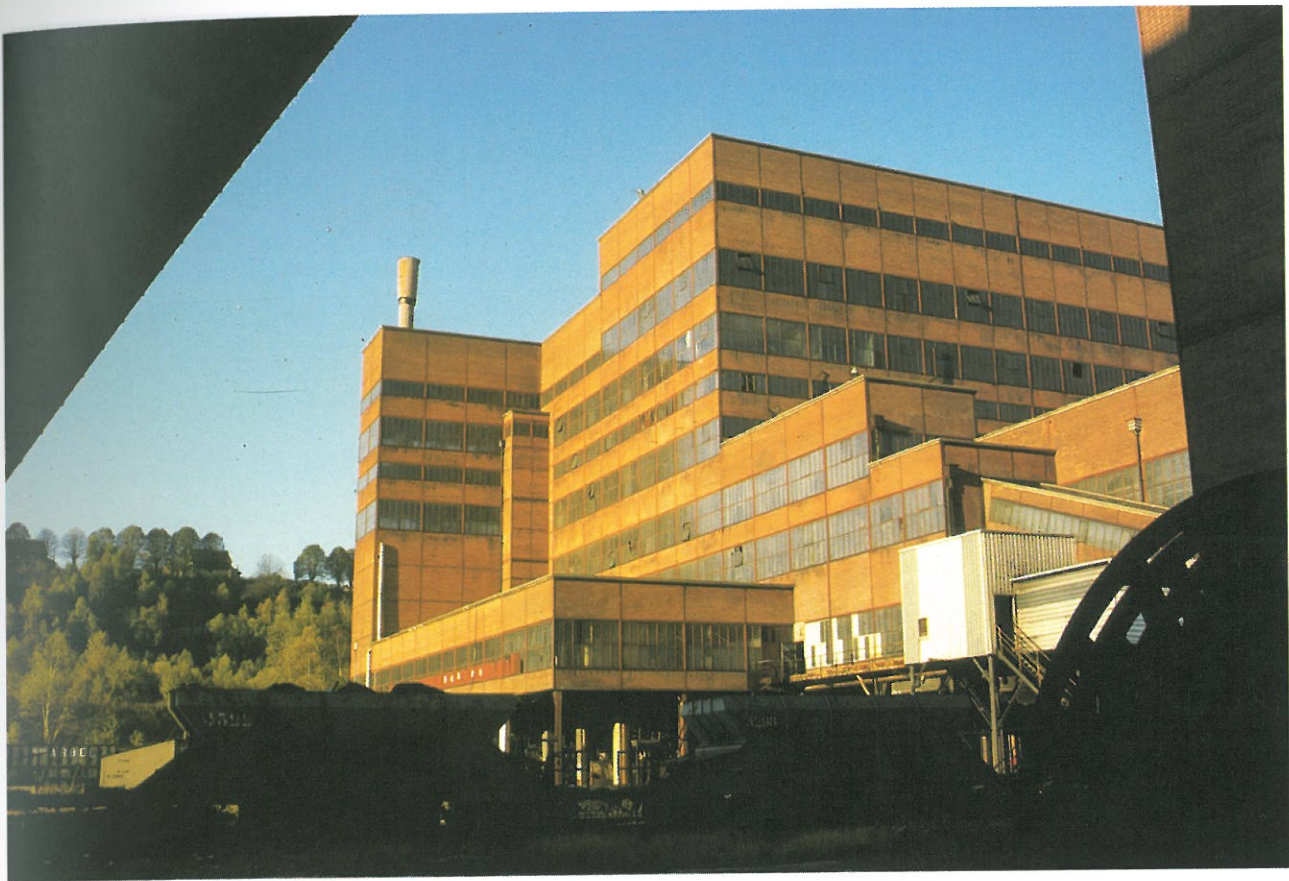
se limitant au traitement du clos et couvert des bâtiments, sans réaliser les aménagements internes.

La maîtrise d'ouvrage de ces travaux s'appuie sur le recours à des maîtres d'oeuvre qualifiés et à des entreprises compétentes.

Les procédures de choix des prestataires, et les modalités des marchés d'ingénierie ou de travaux, sont régies par le Code des Marchés Publics, et se déroulent sous l'égide d'une commission d'appel d'offre présidée par un administrateur de l'E.P.M.L.

La capacité, ainsi développée par l'Etablissement, de lancer et de piloter des travaux parfois complexes, pourra bénéficier non seulement aux partenaires de la politique de traitement des espaces dégradés, mais aussi à l'ensemble des collectivités dont les projets supposent un traitement préalable des espaces.

Ainsi, dans le cadre de la gestion active du patrimoine propre de l'E.P.M.L. ou du patrimoine d'autres collectivités, ou dans la perspective d'actions sur les friches urbaines, les cités ouvrières ou les grands ensembles, les services de l'Etablissement sont prêts à coupler leur intervention foncière avec une action de traitement des biens maîtrisés, préalablement à leur remise



*Site Wendel à Petite Rosselle :
Bail emphytéotique avec le C.C.S.T.I. du Bassin Houiller.*

L'affectation des immeubles

Les immeubles acquis par l'E.P.M.L. sont destinés à être revendus aux collectivités qui ont sollicité son intervention, ou à tout organisme tiers ayant recueilli leur accord.

La revente des biens, selon des modalités régies conventionnellement, constitue ainsi le plus fréquent des modes de sortie du patrimoine de l'E.P.M.L.

Cependant, d'autres formules juridiques existent, qui, si elles sont très rarement utilisées, peuvent répondre à des situations particulières.

C'est le cas des locations de longue durée, telles que le bail emphytéotique ou le bail à construction.

Ces dispositifs permettent une mise en valeur du bien par le preneur sur une longue durée, et sont adaptés à des actions telles que la préservation des espaces naturels, ou certains projets de loisirs.

Le bail à réhabilitation, de création beaucoup plus récente (loi "Besson" du 31 Mai 1990), vise à faciliter la création de logements locatifs

très sociaux dans le parc existant, en permettant à un propriétaire de louer à des conditions modiques un immeuble à un opérateur, qui le réhabilitera pour le proposer en location à des populations à faibles revenus.

L'E.P.M.L. n'a pas encore eu recours à une telle formule, mais sa mise en oeuvre est tout à fait envisageable, dans le cadre de politiques départementales ou municipales de développement de logements dits adaptés, en concertation avec des opérateurs capables de réhabiliter et de gérer les immeubles, et des structures à même d'assurer le suivi social nécessaire (cf. pages 24-25).

Enfin, d'autres montages juridiques pourraient être proposés plus exceptionnellement, sur la base de décisions motivées prises au cas par cas, à des collectivités ne disposant pas, à court terme, de la capacité d'assumer tout ou partie de l'investissement immobilier : le maintien en indivision, formule déjà pratiquée par l'Etablissement, ou le maintien en propriété avec réserve d'usufruit, qui se rapproche de l'emphytéose.



Parc International d'Activités des 3 frontières - réalisation du Barreau Sud.



Parc d'Activités de Nancy-Pompey réalisation d'une voirie.

La maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement du territoire

C'est le décret modificatif du 27 Mars 1987 qui a ouvert la possibilité pour l'E.P.M.L. de réaliser des opérations d'aménagement, pour son compte ou pour le compte des collectivités ou établissements publics.

Cette possibilité a été concrétisée sur le Parc International d'Activités des Trois Frontières et sur le Parc d'Activités de NANCY - POMPEY, et l'E.P.M.L. pourrait, dans ce cadre, être sollicité pour prendre en charge d'autres dossiers.

Il convient donc de rappeler les principales conditions attachées à la mise en oeuvre d'une telle démarche.

Cette possibilité est avant tout subordonnée à l'autorisation de l'Etat, qui prend la forme d'un arrêté interministériel.

Cet arrêté doit préciser certaines modalités essentielles, à savoir le cadre géographique de l'opération, les principes d'intervention de l'Etablissement par référence à une convention de maîtrise d'ouvrage à établir entre la collectivité ou l'établissement public à l'initiative de l'opération et l'E.P.M.L., l'ouverture d'un compte séparé au sein du budget de l'Etablissement, et la garantie de bonne fin de l'opération, apportée par la

Une telle procédure ne se justifie que pour des opérations représentant un enjeu d'aménagement du territoire, et dont le caractère exceptionnel ne permet pas le recours à des formules de maîtrise d'ouvrage plus classiques.

Vers une intégration des métiers

A travers l'analyse des objectifs d'action de l'Etablissement, objectifs permanents et objectifs nouveaux, et l'examen détaillé des différents types de compétence disponibles, il apparaît que le suivi d'une opération va mobiliser, de façon croissante, plusieurs de ces compétences.

De nombreux exemples témoignent de cette évolution. Ainsi, l'action foncière dans les quartiers industriels des villes nécessite de façon croissante un repérage technique en amont, et la gestion active de ces biens passera parfois par la réalisation de travaux de requalification.

Dans un autre contexte, quand des communes sollicitent l'Etablissement pour maîtriser des réserves foncières dans la perspective de la réalisation de parcs



préalable la faisabilité de telles opérations, par le biais d'études adaptées, avant d'engager les procédures d'appropriation.

Quant à la reconquête des friches industrielles, elle passe parfois par la mise en oeuvre de procédures de Déclaration d'Utilité Publique que nous pensons réservées à d'autres situations.

C'est pourquoi, la pertinence et l'efficacité de l'action de l'Etablissement ne nous paraissent plus seulement devoir s'appuyer sur une addition de compétences variées, mais surtout sur une mise en commun de celles-ci, à travers la polyvalence des équipes opérationnelles, qui garantira la qualité du service rendu aux collectivités.

Enfin, cette démarche visant à une constante amélioration de nos méthodes sera enrichie par les échanges d'expériences que l'Etablissement entretient avec de nombreux organismes confrontés aux mêmes missions, en France et en Europe, au travers de différents réseaux (Club des Opérateurs Fonciers, Commission SAAR-LOR-LUX, RETI,...).

Ces contacts permettront à l'E.P.M.L. de rester attentif aux évolutions que connaissent nos métiers, et, le cas échéant, d'apporter son expertise sur des problèmes spécifiques, correspondant à nos savoir-faire.

L'ENVELOPPE FINANCIERE DU PROGRAMME



Les principes de la prévision budgétaire

Le budget de l'E.P.M.L. se compose d'un budget principal, alimenté par les ressources propres à l'Etablissement, et de budgets annexes, correspondant aux actions en prestation, dont les fonds proviennent de partenaires extérieurs, communes et structures intercommunales, Départements, Région, Etat, Commission des Communautés Européennes, ..., fonds qui peuvent être abondés par une participation de l'Etablissement.

Les prévisions financières relatives à ce programme s'organisent selon deux hypothèses :

- dans l'hypothèse basse, le développement des opérations connaît un coup d'arrêt similaire à ce qui a été constaté en 1993 et 1994, ce qui amènerait vraisemblablement l'Etablissement à baisser le niveau du prélèvement fiscal,

- dans l'hypothèse haute, la croissance de l'activité, en action principale et en prestation de service, observée en 1995, se prolonge sur les cinq années à venir, ce qui justifie le maintien de la Taxe Spéciale d'Equipement quasiment à son niveau actuel.

Cette approche repose, en outre, sur le principe d'un statu-quo en ce qui concerne l'aire de prélèvement fiscal. Il est évident qu'une extension de cette aire, sur tout ou partie du territoire régional, aurait une incidence sur le plafond de prélèvement de la Taxe Spéciale d'Equipement et sur le volume des opérations, relevant tant du budget principal que des budgets annexes.

L'évolution actuelle du dossier de l'extension de l'aire de prélèvement fiscal de l'Etablissement ne permet pas de proposer une hypothèse financière fiable dans cette perspective.

Le budget principal : l'estimation des recettes

La recette fiscale, issue du prélèvement de la Taxe Spéciale d'Equipement sur la métropole lorraine élargie, est actuellement fixée à 60 000 000 F, ce qui constitue le plafond autorisé par la Loi de Finances du 30 Décembre 1985.

S'il n'est pas envisagé de modifier ce plafond, en revanche, le niveau de prélèvement annuel, dans le cadre du 6ème programme, pourrait être modifié selon le niveau d'activités et les perspectives constatées.

Dans l'hypothèse basse, correspondant à une diminution de l'activité de l'E.P.M.L., il est envisagé d'établir le niveau de la recette fiscale à 45 000 000 F en moyenne annuelle, soit 225 000 000 F sur la durée du programme, étant entendu que l'application de cette baisse sur la durée du programme peut être modulée de plusieurs façons.

Dans l'hypothèse haute, le niveau de la Taxe Spéciale d'Équipement atteindrait 290 000 000 F sur les cinq années du programme, soit 50 000 000 F en 1996 et 60 000 000 F les années suivantes.

Le recours à l'emprunt n'est imaginé dans aucune hypothèse, les ressources issues de la recette fiscale et des remboursements liés aux cessions et aux avances étant suffisantes pour financer les actions prévues.

Pour ce qui concerne les produits issus des cessions et créances sur cessions, l'hypothèse basse, à hauteur de 162 500 000 F, repose sur un ralentissement fort de l'activité et correspond au remboursement des créances actuellement dues à l'E.P.M.L.

L'hypothèse haute, à un niveau de 275 000 000 F, est en revanche appuyée sur une perspective plus dynamique de développement de l'activité et des recettes en découlant, tout en intégrant les effets du ralentissement des activités en 1993 et 1994.

Le niveau de remboursement des avances s'établit à 50 % des avances qu'il est prévu de consentir :

- dans l'hypothèse basse, 12 500 000 F de remboursement, pour 25 000 000 F d'avances remboursables prévues,
- dans l'hypothèse haute, 25 000 000 F de remboursement pour 50 000 000 F d'avances nouvelles.

Les produits des services regroupent 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 cession.

Ces produits sont liés directement au niveau d'activité de l'Établissement public, ce qui détermine une hypothèse basse à hauteur de 50 000 000 F et une hypothèse haute à 75 000 000 F.

Les excédents disponibles correspondent au niveau de prélèvement envisageable sur la trésorerie de l'Établissement, niveau de prélèvement qui doit préserver le fonds de roulement indispensable pour assurer le fonctionnement de l'Établissement, ainsi qu'une réserve financière en cas de contentieux lourd. Cette recette s'établit entre 100 000 000 F et 135 000 000 F, selon les

Le budget principal : l'estimation des dépenses

Le poste le plus important concerne les actions foncières et d'aménagement, c'est-à-dire l'activité même de l'Établissement.

Cette activité peut être décomposée, au niveau budgétaire, en plusieurs rubriques.

Les actions liées à la conduite d'études générales, à la promotion et au développement de l'Établissement, représentent, selon les hypothèses, un investissement prévisionnel établi entre 3 500 000 F et 8 500 000 F.

L'action foncière principale, appuyée directement sur les moyens propres à l'E.P.M.L., mobilise les deux tiers de l'investissement prévu sur le programme.

Dans l'hypothèse basse, les dépenses s'établissent à 375 000 000 F, soit un budget annuel de 75 000 000 F, correspondant à un niveau d'action modéré, tel que constaté en 1993.

Dans l'hypothèse haute, l'investissement de 550 000 000 F, soit 110 000 000 F par an, représente un niveau d'action beaucoup plus soutenu, dans la continuité des résultats attendus en 1995.

A cette action principale, il convient d'ajouter les moyens consacrés aux dossiers à participation, en évolution significative par rapport aux réalisations du précédent programme pluriannuel.

Dans l'hypothèse basse, 60 000 000 F seraient apportés par l'E.P.M.L. aux politiques consacrées aux espaces dégradés, aux Pact urbains, et aux friches urbaines, menées sous l'égide de l'État et du Conseil Régional.

Dans l'hypothèse haute, l'E.P.M.L. consacrerait 90 000 000 F à ce type d'action, intégrant également une participation à des politiques consacrées aux grandes plateformes industrielles, aux espaces ruraux et aux espaces naturels.

Enfin, au titre de ses actions foncières et d'aménagement, l'Établissement est prêt à renforcer les moyens consacrés à des avances remboursables, proposées aux collectivités locales de la région, pour l'essentiel hors de la métropole lorraine.

Ces moyens, selon les hypothèses, s'établissent entre 25 000 000 F et 50 000 000 F.

Les moyens des services, c'est-à-dire les dépenses de fonctionnement, connaissent

réalisations du précédent programme, compte tenu du renforcement de l'équipe et de ses moyens pour faire face à des dossiers très diversifiés.

Dans l'hypothèse basse, ces moyens s'établissent à 85 000 000 F et dans l'hypothèse haute, à 100 000 000 F.

Enfin, un poste désormais marginal concerne les amortissements d'emprunt, correspondant à des emprunts anciennement contractés. Dans la mesure où il n'est pas prévu que l'Établissement ait recours à l'emprunt durant ce programme, la dépense, de 1 500 000 F, est identique dans les deux hypothèses.

Les budgets annexes : dépenses et recettes

L'approche des budgets annexes prend en compte, dans l'hypothèse basse, les actions déjà contractualisées, sur la base d'une réalisation partielle, et des actions nouvelles à un niveau modéré, et dans l'hypothèse haute, ces mêmes actions réalisées complètement, ainsi que des opérations nouvelles plus importantes.

L'hypothèse basse s'établit à un niveau très en retrait par rapport au programme 1991 - 1995, soit 375 000 000 F, alors que l'hypothèse haute, à un niveau de 675 000 000 F, correspond aux réalisations constatées au terme de ce même programme.

Parmi les opérations engagées sur lesquelles des hypothèses différentes peuvent être formulées, il convient de noter les dossiers suivants :

- le Pôle Européen des Trois Frontières, intégrant les frais de gestion de la Mission, et surtout l'aménagement du Parc International

d'Activités, l'hypothèse basse, à hauteur de 42 000 000 F, correspondant aux actions engagées, et l'hypothèse haute, à hauteur de 105 000 000 F intégrant une troisième tranche opérationnelle,

- le traitement des espaces dégradés, avec une hypothèse basse à 190 000 000 F, qui suppose une réalisation inférieure aux moyens du 3ème Contrat de Plan, et une hypothèse haute à 257 000 000 F, représentant l'intégralité des moyens disponibles ; à ces moyens correspondant aux actions opérationnelles, il convient d'ajouter les recettes générées par le fonds d'intervention, avec une hypothèse basse à 17 500 000 F et une hypothèse haute à 35 000 000 F,

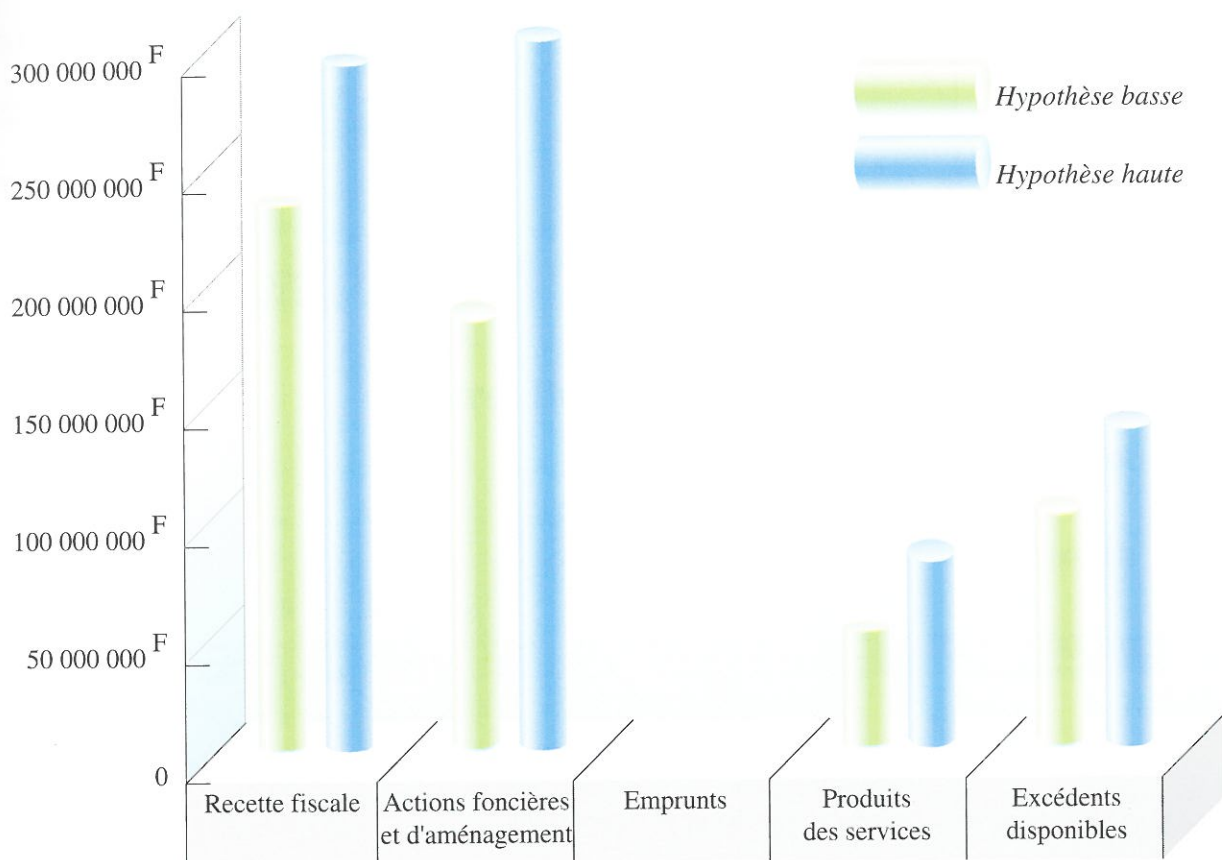
- la préservation des espaces naturels et du patrimoine architectural, prévue dans l'hypothèse basse pour 1 000 000 F, dans l'hypothèse haute, pour 15 000 000 F.

- le Parc d'Activités de NANCY - POMPEY, dont l'aménagement, dans l'hypothèse basse, ne consommerait que les moyens publics disponibles, soit 25 000 000 F, l'hypothèse haute s'appuyant sur d'importantes recettes de commercialisation, à un niveau de 75 000 000 F,

- les prestations diverses, correspondant aux avances remboursables, qui mobilisent des fonds de l'E.P.M.L., mais aussi des fonds des collectivités mandantes, à un niveau compris entre 27 500 000 F et 55 000 000 F.

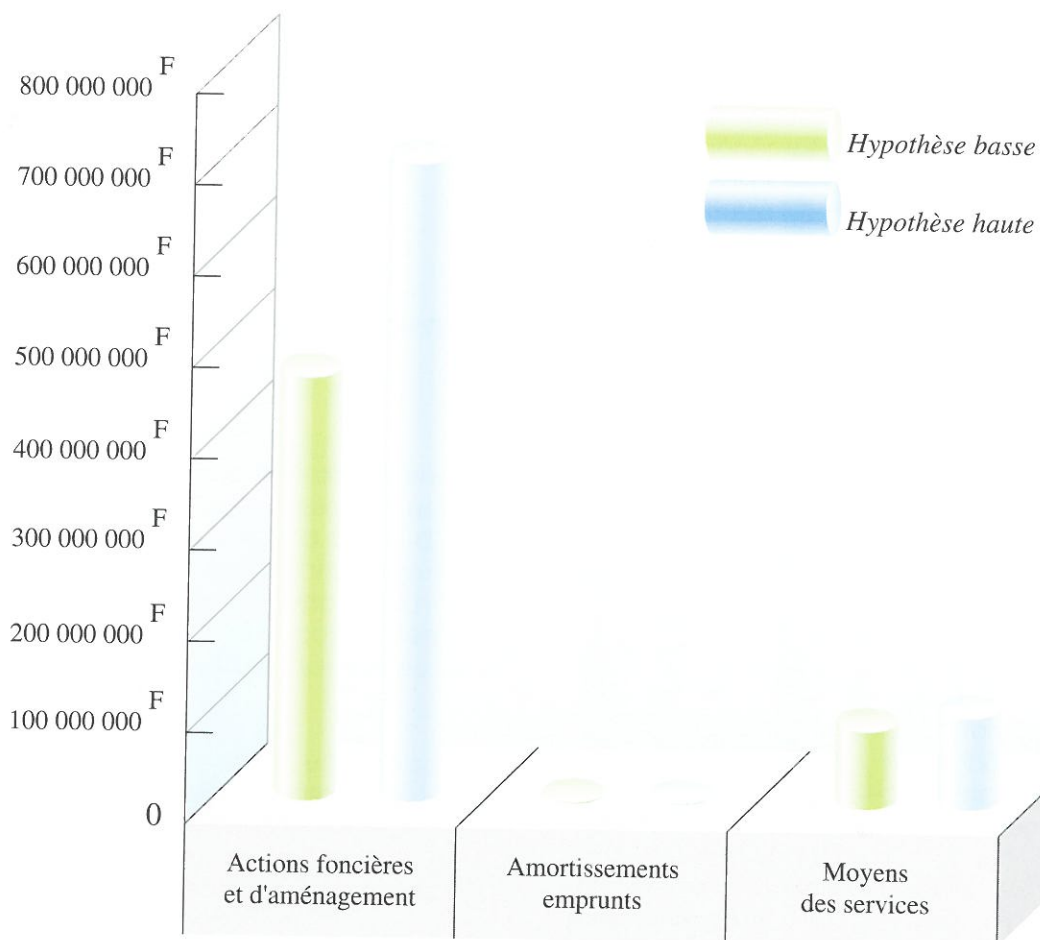
- les opérations nouvelles, à hauteur de 40 000 000 F dans une hypothèse basse limitée aux actions friches urbaines et Pact urbains, sans apport extérieur important, et à hauteur de 90 000 000 F dans une hypothèse haute, où les moyens de l'E.P.M.L., renforcés de moyens de l'Etat, de la Région et de fonds européens, permettraient d'aborder des dossiers tels que les grandes plates-formes industrielles ou les espaces ruraux.

BUDGET PRINCIPAL - PREVISIONS DES RECETTES



INTITULES	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE HAUTE
Recette fiscale	225 000 000	290 000 000
Actions foncières et d'aménagement	175 000 000	300 000 000
*Cessions et créances sur cessions	162 500 000	275 000 000
*Remboursements d'avances	12 500 000	25 000 000
Emprunts	0	0
Produits des services	50 000 000	75 000 000
Excédents disponibles	100 000 000	135 000 000
TOTAL	550 000 000	800 000 000

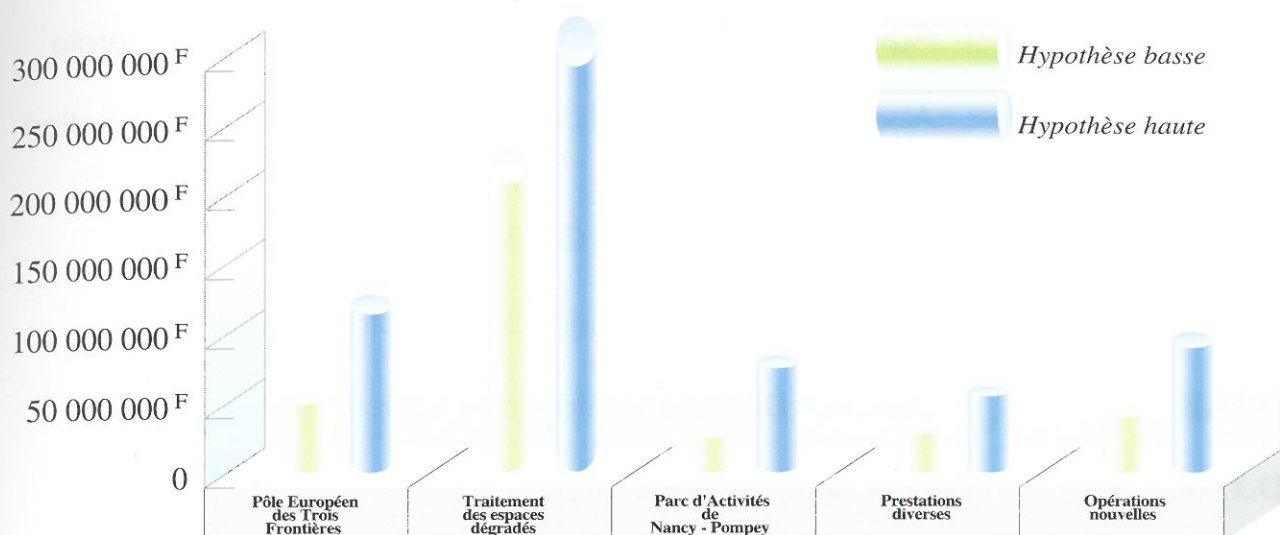
BUDGET PRINCIPAL - PREVISIONS DES DEPENSES



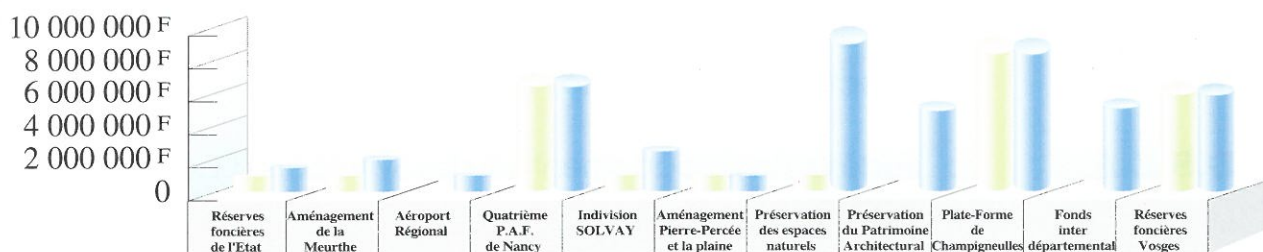
INTITULES	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE HAUTE
Actions foncières et d'aménagement	463 500 000	698 500 000
*Etudes Générales, promotion, développement	3 500 000	8 500 000
*Activités courantes	375 000 000	550 000 000
*Dossiers à participation	60 000 000	90 000 000
*Avances remboursables	25 000 000	50 000 000
Amortissements emprunts	1 500 000	1 500 000
Moyens des services	85 000 000	100 000 000
TOTAL	550 000 000	800 000 000

BUDGETS ANNEXES - PREVISIONS DES DEPENSES ET RECETTES

Principaux Budgets Annexes



Autres Budgets Annexes



INTITULES	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE HAUTE
Réserves foncières de l'Etat	1 000 000	1 500 000
Aménagement de la Meurthe	1 000 000	2 000 000
Pôle Européen des Trois Frontières	49 000 000	114 000 000
* Gestion de la Mission	7 000 000	9 000 000
* Parc International d'Activités	42 000 000	105 000 000
Traitement des espaces dégradés	207 500 000	292 000 000
* Divers budgets (Friches et Cités)	190 000 000	257 000 000
* Fonds d'intervention	17 500 000	35 000 000
Aéroport Régional	0	1 000 000
Quatrième P.A.F. de Nancy	6 500 000	6 500 000
Indivision Solvay	1 000 000	2 500 000
Aménagement lacs de Pierre-Percée et La Plaine	1 000 000	1 000 000
Préservation des espaces naturels	1 000 000	10 000 000
Préservation du patrimoine architectural	0	5 000 000
Parc d'Activités de Nancy - Pompey	25 000 000	75 000 000
Plate-Forme de Champigneulles	8 500 000	8 500 000
Fonds interdépartemental	0	5 000 000
Réserves foncières Vosges	6 000 000	6 000 000
Prestations diverses	27 500 000	55 000 000
Opérations nouvelles	40 000 000	90 000 000
TOTAL	375 000 000	675 000 000

LISTE DES SIGLES

A.D.E.M.E.	: Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
A.P.E.I.L.O.R.	: Association de Promotion, d'Expansion et d'Industrialisation de la Lorraine
B.R.G.M.	: Bureau de Recherche Géologique et Minier
C.A.P.E.	: Comité d'Aménagement de Promotion et d'Expansion
D.D.E.	: Direction Départementale de l'Equipement
D.P.U.	: Droit de Préemption Urbain
D.U.P.	: Déclaration d'Utilité Publique
D.R.E.	: Direction Régionale de l'Equipement
D.R.I.R.E.	: Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche
F.D.S.E.A.	: Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles
G.E.L.F.I.	: Groupement d'Expertise Lorrain sur les Friches Industrielles
L.O.V.	: Loi d'Orientation sur la Ville
O.P.A.C.	: Office Public d'Aménagement et de Construction
P.A.C.T.	: Programme d'Actions Concertées du Territoire
P.L.A.	: Prêt Locatif Aidé
R.E.T.I.	: Association des Régions Européennes de Technologie Industrielle
SAAR-LOR-LUX	: Commission régionale Sarre - Lorraine - Luxembourg
S.A.F.E.R.	: Société d'Aménagement Foncier et d'Equipement Rural
S.G.A.R.	: Secrétariat Général aux Affaires Régionales
S.N.C.F.	: Société Nationale des Chemins de Fer
Z.A.C.	: Zone d'Aménagement Concerté
Z.A.D.	: Zone d'Aménagement Différé

EPAL



**Etablissement Public de
la Métropole Lorraine**

Rue Robert BLUM
BP- 245
54701 PONT à MOUSSON cedex

Tél. : 83.80.40.20. Fax. : 83.80.40.21.