

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION SYNTHÈSE

2015-2019

Approuvé par le conseil d'administration du 04/03/2015



UN PROGRAMME AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE LA LORRAINE

Mettre l'ensemble de ses moyens pour promouvoir une utilisation plus économe des espaces en privilégiant les interventions sur des espaces anciennement urbanisés : telle est l'ambition portée par l'EPFL (Établissement Public Foncier de Lorraine) dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2019.

Au service des collectivités depuis 1973, l'établissement est chargé par les collectivités de la maîtrise de biens fonciers et immobiliers sur l'ensemble du territoire lorrain à la fois dans les zones urbaines, périurbaines et rurales. Partie intégrante de son action, la reconversion des friches industrielles, militaires et urbaines participe activement au recyclage du foncier dans un esprit de partenariat avec les collectivités.



• Une intervention adaptée aux enjeux socio-économiques de la Lorraine

L'action de l'EPFL tient compte des spécificités de son territoire et notamment :

- de l'étalement urbain qui s'accroît,
- des friches industrielles, militaires et urbaines encore nombreuses,
- de la situation de l'emploi difficile,
- et de l'offre de logements parfois inadaptée.

La part de territoire utilisé par les constructions et infrastructures de transport en Lorraine se situe en 2012 à un niveau voisin de la moyenne métropolitaine, mais sa progression a tendance à s'accroître (+ 12,6% entre 2006 et 2012 contre + 9,2% en France métropolitaine). L'artificialisation des sols est ainsi supérieure aux besoins résultant des seules évolutions démographiques observées. A ce phénomène s'ajoute le modèle de développement basé sur la périurbanisation qui a tendance à porter atteinte à la vitalité des centres-bourgs.

Le phénomène de désindustrialisation qui touche la Lorraine depuis plus de trente ans ralentit. Cependant, de nouvelles friches industrielles continuent d'apparaître alors que certaines des friches sidérurgiques, minières et textiles des années 1980 et 1990 ne sont pas encore résorbées. En outre, la Lorraine rassemble 70% des sites militaires désaffectés de France. A ces friches sont venues s'ajouter ces dernières années

des friches hospitalières liées à l'optimisation géographique imposée par le schéma régional de l'offre de soins.

Même s'il occupe encore une place importante, l'emploi industriel lorrain a connu une baisse de 30 % depuis le début des années 1990. Tous secteurs économiques confondus, la Lorraine enregistre de moins bonnes performances économiques que celles de l'Hexagone. L'ampleur du travail frontalier atténuée quelque peu ces données : début 2014, 92 000 personnes résidant en Lorraine se rendaient chaque jour à leur travail au Luxembourg, en Allemagne ou encore en Belgique.

Les enjeux en matière d'offre de logements en Lorraine sont de deux natures : leur coût, dans les grandes agglomérations et dans la zone frontalière, et leur niveau d'adaptation à une population vieillissante et/ou économiquement fragile. La tension sur la demande de logement social est particulièrement forte à Nancy et entre Metz et Thionville. De plus, alors que la proportion de logements vacants a tendance à stagner pour l'ensemble du territoire national entre 1999 et 2010, elle a sensiblement augmenté dans la région.



Roncourt - Carreau de Mine

Une intervention où s'affirment des priorités fortes

Pour tenir compte de la situation socio-économique de la Lorraine, l'EPFL a décidé d'orienter son action de façon à épauler au mieux les collectivités face aux défis qui les attendent : la définition de leurs politiques foncières, la limitation de l'étalement urbain, la valorisation de projets structurants, la préservation des espaces naturels ainsi que la constitution de réserves foncières pour préparer l'avenir.

Créer des conditions favorables à la mobilisation efficace du foncier

L'EPFL peut accompagner les collectivités dans la définition de leurs politiques foncières et mettre en place, avec elles, des stratégies d'acquisition adaptées à leurs projets et aux conditions technico-économiques de leur faisabilité. Pour ce faire, l'établissement peut mobiliser des moyens financiers destinés à des études.

Recycler des espaces antérieurement urbanisés

Afin de privilégier la réutilisation des biens, l'économie de l'espace et le respect de l'environnement, il est essentiel de bien connaître les friches industrielles (polluées ou non), militaires et urbaines présentes sur le territoire et leurs conditions de réemploi. L'EPFL accompagne les collectivités dans la reconquête de ces espaces déjà urbanisés.

L'EPFL soutient également le renouvellement et la densification des centres-bourgs lorrains de moins de 15 000 habitants. Ceux-ci jouent un rôle essentiel dans l'équilibre territorial mais souffrent d'une désaffection matérialisée par un taux de logements vacants élevé, des logements dégradés, des commerces en berne. Cette problématique nécessite une approche spécifique alliant réflexion préalable, action foncière et travaux.

Contribuer à préserver les espaces et milieux remarquables

L'EPFL prend en compte l'intérêt écologique des sites dans les études et les travaux qu'il mène aux côtés des collectivités. Il s'est investi dans l'acquisition d'espaces naturels remarquables en partenariat avec le conseil régional, l'agence de l'eau Rhin-Meuse et le Conservatoire des Espaces Naturels.

Accompagner les projets structurant les territoires

Dans les zones à forte densité d'activités et d'infrastructures, la production de logements peut s'avérer complexe sur le plan technique et soumise à des contraintes financières. L'action de l'EPFL va se poursuivre dans ces secteurs en favorisant la réutilisation des friches, le renouvellement urbain, la redynamisation des centres-bourgs, et enfin l'accompagnement des communes où le logement locatif social s'avère insuffisant.



Malzéville - Logements sociaux



Sommedieue - Sacel

Répondant à l'évolution économique de la région, l'EPFL poursuit son objectif de facilitation de l'implantation des activités. Il poursuit également son soutien à la réalisation d'équipements publics structurants de rayonnement supra-communal. La santé, les sports, les loisirs, la culture, l'enseignement et l'administration participent de la structuration des territoires, notamment les plus fragiles.

Constituer, sous certaines conditions, des réserves foncières

La contribution de l'EPFL à la création de réserves foncières reste un axe d'intervention (sous certaines conditions), et ce, sans mobiliser à court terme les moyens financiers des collectivités et en limitant le recours à de nouveaux espaces naturels.

Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) organisent la cohabitation des sites industriels les plus à risques et des zones riveraines. Lorsqu'ils sont accompagnés de mesures foncières, les collectivités peuvent compter sur l'appui de l'EPFL.

• Une intervention publique préalable à l'aménagement

Les priorités de l'EPFL clairement identifiées, les politiques foncières et de reconversion ont été déclinées. L'établissement agit pour faciliter la maîtrise foncière et immobilière, son métier historique. Il peut également accompagner les collectivités par des études et des travaux de pré-aménagement.

La maîtrise foncière

Si le projet de la collectivité répond aux priorités de l'EPFL, l'établissement peut procéder aux acquisitions nécessaires. De son côté, la collectivité s'engage à réaliser ou à faire réaliser son projet et à acquérir ou faire acquérir par un tiers désigné par elle les biens acquis par l'EPFL.

La politique foncière de l'EPFL privilégie la contractualisation avec les EPCI à fiscalité propre au sein de conventions-cadre. Elles se décomposent en deux temps : stratégique (identification des périmètres à enjeux) et opérationnel (maîtrise foncière).

Différentes modalités visant à la maîtrise foncière peuvent être envisagées :

- En ce qui concerne les conventions-cadre signées avec des structures intercommunales, les acquisitions sont réalisées au moyen de conventions de maîtrise foncière opérationnelle valables pour une période de cinq ans à compter de la signature de la convention, renouvelables une fois. Cette durée

de convention de cinq ans s'applique également aux friches industrielles, militaires et urbaines (non renouvelable) et aux opérations foncières réalisées dans le cadre de la revitalisation ou densification d'un centre-bourg (renouvelable).

- Des conventions de trois ans autorisent la mise en œuvre :
- d'opérations foncières plus ponctuelles (« diffuses »), ce qui permet à des collectivités lorraines de bénéficier du savoir-faire et de l'expérience de l'établissement. Ces interventions sont engagées en fonction de la destination des terrains, du caractère intercommunal du projet et enfin du coût de l'opération comparé aux avantages à mener l'opération.
- d'opérations foncières spécifiques :
 - pour constituer ou préserver des espaces naturels et des milieux remarquables.
 - pour protéger contre les risques technologiques, miniers et naturels (des biens dont l'usage est remis en cause ou gelé).
- dans le cadre du Fonds Régional d'Intervention Foncière (dénommé auparavant de « minoration foncière »). Cette subvention spéciale sera financée par l'Etat, la Région et l'EPFL dans le cadre du Contrat de Plan 2015-2020 et soutiendra uniquement les opérations de production de logements sociaux selon des critères précis.



Frouard - Rue de l'Hôtel de Ville



Moyenmoutier - Site Peaudouce /
Abbaye des Bénédictins

La politique intégrée relative aux centres-bourgs permet notamment :

- *de réaliser des diagnostics ou des référentiels fonciers et immobiliers,*
- *de procéder à des acquisitions foncières dans un schéma d'ensemble,*
- *de procéder à des travaux de déconstruction, de désamiantage, de dépollution et de sécurisation des sites,*
- *d'envisager, dans certaines opérations dont l'équilibre économique n'est pas atteint, une minoration foncière à la revente des biens (habitat, commerce, tertiaire).*

Les taux d'actualisation et conditions de remboursement

En ce qui concerne les conventions passées au titre du PPI 2015-2019 et dans le cadre exclusivement de

projets de logements sociaux, les taux d'actualisation et les intérêts sur annuités qui s'appliquent sont de 0%. Ces intérêts sont calculés dans le cas de revente avec paiement fractionné. Le principe général qui a été retenu est celui de cinq annuités maximum (et exceptionnellement, dix annuités pour les PPRT).

Pour tout autre projet que des logements sociaux :

- Pour les conventions d'une durée de cinq ans, les taux d'actualisation et les intérêts sur annuités sont de 1% par an (sauf intérêts sur annuités de 0% pour les friches et le renouvellement urbain).
- Pour les conventions d'une durée de trois ans, les taux d'actualisation et les intérêts sur annuités sont de 3% (sauf taux d'actualisation de 1% pour les friches et intérêts sur annuités de 0% pour les friches et le renouvellement urbain).

Les opérations d'études

L'EPFL propose aux collectivités, en tant que maître d'ouvrage, différents types d'études :

- de « conseil » (examen sous convention-cadre des conditions de mise en œuvre des projets des collectivités pour faciliter l'action opérationnelle ultérieure),
- de « centre-bourg » (état des lieux en matière de logements, commerces, services, équipements publics dans la zone déjà urbanisée en complément de réflexions plus globales sur l'utilisation de l'espace et l'adéquation à la demande),
- ou techniques et de vocation (pour préparer la reconversion de friches industrielles, militaires et urbaines ou dans le cadre des zones de délaissement de Plans de Prévention des Risques Technologiques).

Ces différents types d'études peuvent couvrir un large faisceau d'analyses allant de la définition de référentiels fonciers à la définition des natures et des coûts des travaux de pré-aménagement et d'aménagement, en passant par des études de marché et de

faisabilité, par des diagnostics de structure (bâtiments, réseaux, sols), par l'élaboration de différents scénarii d'aménagement et par des études de programmation.

L'établissement propose, en outre, de dresser, le cas échéant, un bilan d'étape du projet d'aménagement de la collectivité, ce qui permet d'identifier rapidement les éventuels points critiques.

L'observatoire régional des friches

Au travers de partenariats particuliers avec le conseil régional et les conseils départementaux (Meurthe-et-Moselle, Meuse, Moselle, Vosges), l'EPFL constituera une base de données de référence de toutes les friches lorraines de plus de un hectare. La vie de l'observatoire, inscrite au Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020, sera articulée autour d'une note de synthèse annuelle et de l'animation d'ateliers territoriaux où seront partagées des réflexions et des méthodes d'intervention.



Docelles - Papeterie Lana



Hayange - Wendel

Les travaux de pré-aménagement

Lorsque l'EPFL est propriétaire d'une friche ou d'un bien soumis à risque technologique, minier ou naturel, il est habilité à piloter différents types de travaux de pré-aménagement. L'établissement assure la maîtrise d'ouvrage de ces actions par le biais de conventions dédiées.

Les travaux conduits par l'EPFL sont aussi qualitatifs que possible. Il traite des friches au bâti plus ou moins dégradé ; la question de leur sauvegarde et de leur mise en valeur est analysée dans le cadre d'études approfondies (évoquées précédemment). Pour autant, tout ne peut pas être conservé. L'EPFL est ainsi en mesure de déconstruire en opérant dans certains cas, des travaux de désamiantage voire de dépollution.

L'établissement peut également assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de remise en état des terrains (remblaiement, terrassement, remodelage de terrain, pré-verdissement) et de mise en sécurité.

Enfin, des projets de sauvegarde et de reconversion sont mis en œuvre sur certains sites. L'EPFL peut apporter son soutien par des travaux de réhabilitation des façades, des portes, des fenêtres et des toitures (clos et couvert).

L'EPFL peut également apporter son appui à des projets innovants en matière de développement économique et ce, dans le cadre strict de emploi de friches. L'établissement peut aussi accompagner les collectivités, par des travaux, dans le cadre de zones à risques miniers et naturels et dans la mise en œuvre des volets fonciers des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

L'EPA Alzette-Belval

L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Alzette-Belval a été créé pour donner une dynamique nouvelle au territoire frontalier de l'Opération d'Intérêt National du même nom fortement marqué par l'arrêt de son activité sidérurgique. En tant qu'opérateur foncier et maître d'ouvrage d'études et de travaux de reconversion de friches, l'EPFL est mobilisé aux côtés de l'EPA.

SOLLICITATION D'UNE COLLECTIVITÉ

Examen par le Bureau de l'établissement

Études « conseil »

Études centres-bourgs / techniques et de vocation

- Définition de référentiels fonciers
- Diagnostics techniques
- Diagnostics environnementaux
- Définition de scénarii d'aménagement et études de marché
- Faisabilité et programmation
- Définition de la nature des travaux et des coûts de pré-aménagement

Convention foncière

- Foncier cadre
- Foncier isolé ou diffus
- Foncier sensible
- Foncier « risques technologiques »
- Foncier « centre-bourg »

Acquisitions

Gestion patrimoniale

- Mise en sécurité
- Gestion des locataires
- Paiement des impôts et taxes

Travaux

- Désamiantage / déconstruction
- Dépollution
- Remblaiement, terrassement, remodelage de terrain
- Pré-verdissement
- Réhabilitation de bâtiments et ouvrages (clos et couvert)

Cession

Légende

- ↓ Possibilité d'accompagnement de la collectivité dans la définition de sa stratégie ou d'un projet
- ↓ Portage foncier classique - projet de la collectivité connu
- ↓ Portage foncier classique - avec intervention en reconversion (études et éventuellement travaux)

TYPE D'INTERVENTION	PRISE EN CHARGE FINANCIÈRE	
	EPFL	PARTENAIRE PUBLIC CONCERNÉ
Etudes « conseil »	50 %	50 %
Acquisitions	100 % *	-
Portages fonciers de longue durée	Réponse à adapter au cas par cas sur la base d'une structure à créer	
Centres-bourgs - Etudes foncières - Maîtrise d'œuvre et travaux - Minoration foncière	80 % 50 % (dérogation possible jusqu'à 80%) 50 % (dérogation possible jusqu'à 80%)	20 % 50 % 50 %
Observatoire régional des friches	50 %	50 %
Friches et Sites et Sols Pollués ** - Etudes techniques et de vocation - Travaux (hors maîtrise d'œuvre) de déconstruction / désamiantage et de pré-verdissement connexes à la déconstruction pour des friches industrielles*** - Maîtrise d'œuvre et autres travaux	80 % (dérogation possible jusqu'à 100%) 100 % 80 %	20 % - 20 %
L'appui aux restructurations de l'immobilier industriel des entreprises en activité - Etudes techniques et de vocation - Maîtrise d'œuvre et travaux	80 % 50 %	20 % 50 %
Risques Technologiques, miniers et naturels - Etudes techniques préalables - Maîtrise d'œuvre et travaux	50 % 50 %	50 % 50 %

*Les biens acquis par l'EPFL, dans le cadre de conventions, ont vocation à être cédés ; la collectivité partenaire garantit dans la convention leur rachat au terme de celle-ci.

** Idem, étudier et traiter les friches dans le cadre des opérations diverses / Valoriser les projets innovants.

*** et pour les friches hospitalières jusqu'à fin 2017.

TYPE D'INTERVENTION	PRISE EN CHARGE FINANCIÈRE	
	EPFL	EPA ALZETTE-BELVAL
Etudes techniques et de vocation	80 % (dérogation possible jusqu'à 100%)	20 %
Maîtrise d'œuvre et travaux (hors clos couvert et SSP)	100 %	-
Maîtrise d'œuvre et travaux clos-couvert	90 %	10 %
Maîtrise d'œuvre et travaux SSP	80 %	20 %
Mesures conservatoires à titre exceptionnel	100 %	-



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

Rue Robert Blum - BP 245
54701 PONT-A-MOUSSON CEDEX
Tél : 03 83 80 40 20 - contact@epfl.fr

www.epfl.fr