

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

2015-2019

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

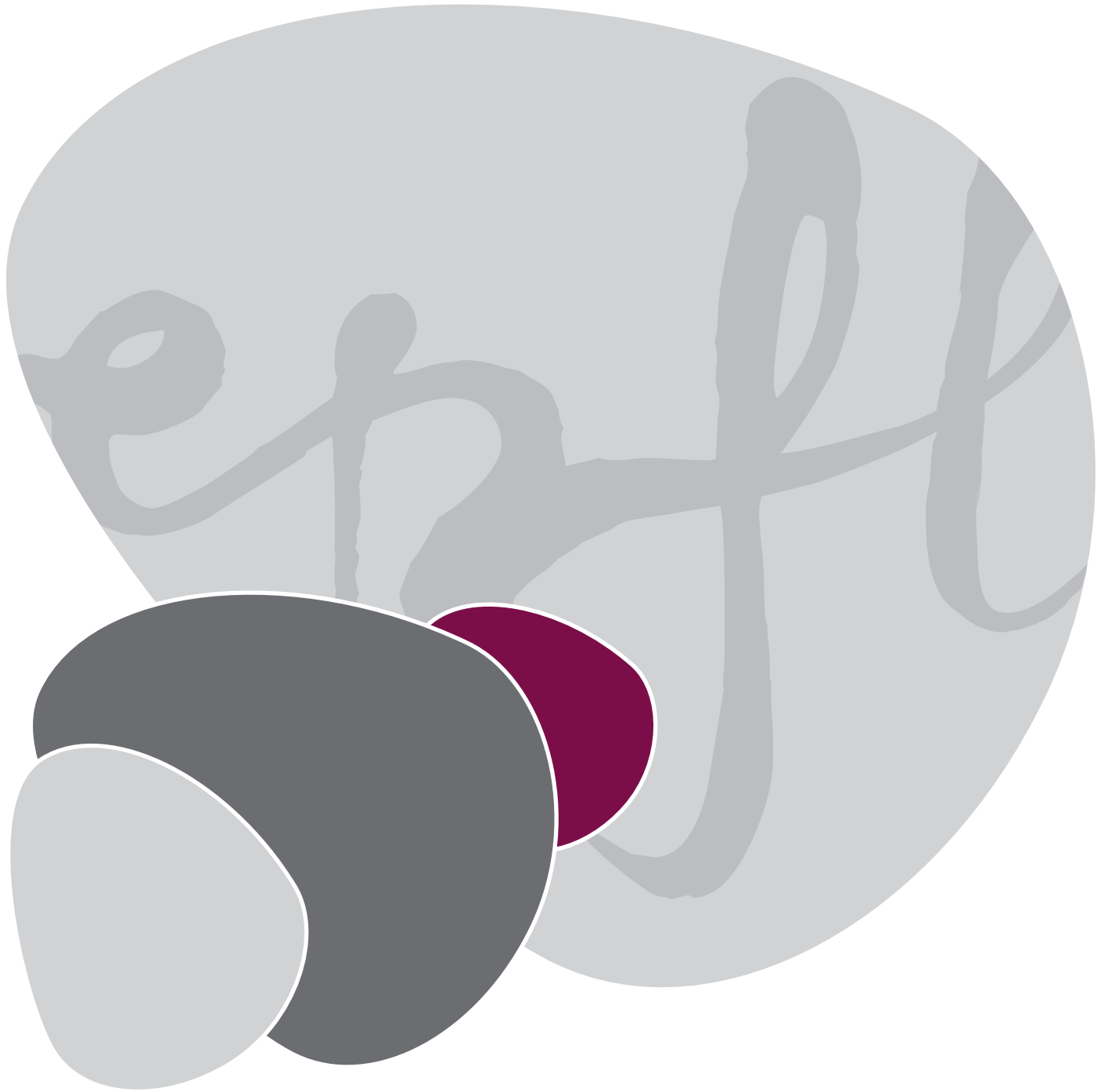


Table des matières



PREAMBULE - DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	4
CHAPITRE 1 - LES ENJEUX DU PPI : AFFIRMER DES PRIORITES FORTES.....	13
A. Créer des conditions favorables à la mobilisation efficace du foncier	13
1. Politique foncière et stratégie d'acquisition	13
2. Observer pour mieux agir	14
B. Favoriser le recyclage foncier pour limiter l'étalement urbain	14
1. Etre l'opérateur de reconversion des espaces déjà urbanisés	14
2. Participer au renouvellement urbain des centres-bourgs	15
C. Mobiliser du foncier pour des projets structurant les territoires	16
1. Favoriser une offre de logement adaptée aux besoins constatés	16
2. Accompagner le développement de l'emploi et des activités économiques	17
3. Participer à la réalisation d'équipements publics structurants	18
4. Contribuer à la protection contre les risques technologiques, miniers et naturels	18
D. Contribuer à la préservation des espaces naturels et des milieux remarquables	19
E. Constituer des réserves foncières pour préparer l'avenir	19
CHAPITRE 2 - POLITIQUES FONCIERES ET DE RECONVERSION	21
A. Une action foncière confortée	21
1. Des moyens d'études pour conseiller les collectivités	21
2. Les conventions-cadre : vecteurs privilégiés du partenariat	21
3. Les opérations foncières isolées	23
4. Un fonds régional de minoration foncière rénové et adapté aux nouveaux enjeux	24
5. Une politique intégrée de densification des centres-bourgs	25
6. La mise en place de portages fonciers de longue durée	25
B. Les politiques de reconversion : recyclage foncier, enjeux environnementaux et développement économique	27
1. La mise en place d'un observatoire régional des friches	27
2. Le traitement des friches et des sites et sols pollués	27
3. Etudier et traiter les friches dans le cadre des opérations diverses	28
4. La participation au développement économique des collectivités locales	29
C. Accompagner l'action de l'EPA ALZETTE-BELVAL sur le périmètre de l'OIN	31
1. Pour une redynamisation du territoire frontalier Alzette-Belval	31
2. Mise en œuvre d'une convention-cadre territoriale	31
3. Les différents modes et types d'intervention	32
4. La prise en charge financière	32
CHAPITRE 3 - METHODES ET EVALUATION	33
CHAPITRE 4 - LES MOYENS FINANCIERS	36

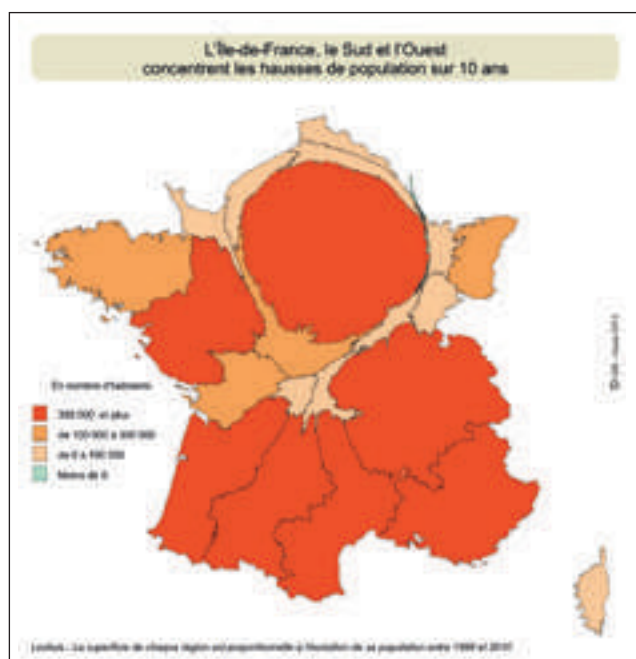
PREAMBULE - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Les domaines d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine sont étroitement liés à la vie des communes, de leurs groupements et des autres acteurs publics de la région. Ses priorités et ses politiques s'inscrivent donc en droite ligne des enjeux économiques et sociaux de la Lorraine : extension urbaine, situation de l'emploi, reconversion de friches, préservation de la biodiversité et logements adaptés et à des prix abordables.

A. Une faible croissance de la population

Depuis 1968, la population lorraine a augmenté de 3% alors que la croissance de la France métropolitaine était de 24%. Le mouvement naturel, même s'il a tendance ces dernières années à s'amenuiser, a compensé les pertes de population dues au mouvement migratoire dont la région souffre depuis les années 1960 (source : INSEE).

Accroissement de la population en France entre 1999 et 2010

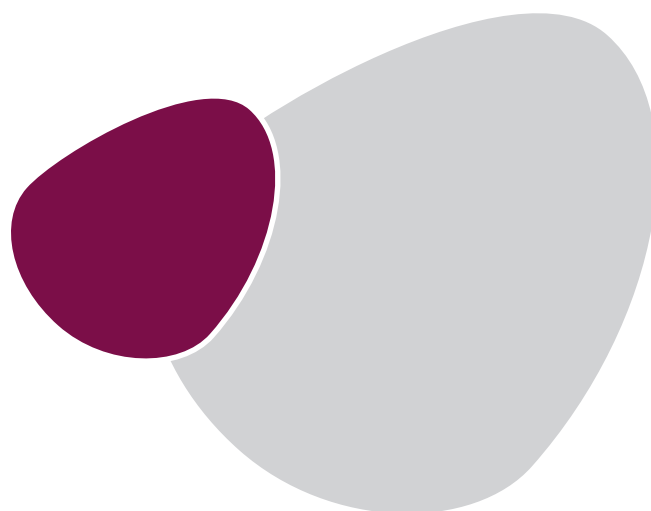


« La Lorraine gagne 41 000 habitants entre 1999 et 2010. Cette hausse est quatre fois moins rapide qu'en France métropolitaine (...) La Lorraine est la 5^{ème} région de province qui perd le plus d'habitants du fait des migrations. Avec les autres régions du nord de la France, elle se distingue ainsi des régions de la façade atlantique et du Sud qui enregistrent bien plus d'arrivées que de départs » (Antoine Deltour, INSEE Lorraine, janvier 2013).

Au nord de la région, les zones d'emploi de Thionville et de Longwy étaient particulièrement touchées par ce déficit migratoire jusque dans les années 1990. Mais avec la montée en puissance du phénomène de travail frontalier vers le Luxembourg, le phénomène tend à s'atténuer (source : INSEE).

D'après les projections de l'INSEE, le solde migratoire de la Lorraine devrait continuer à être globalement négatif jusqu'en 2040. Le bassin houiller et les Vosges devraient être les plus touchés par la baisse du nombre d'habitants.

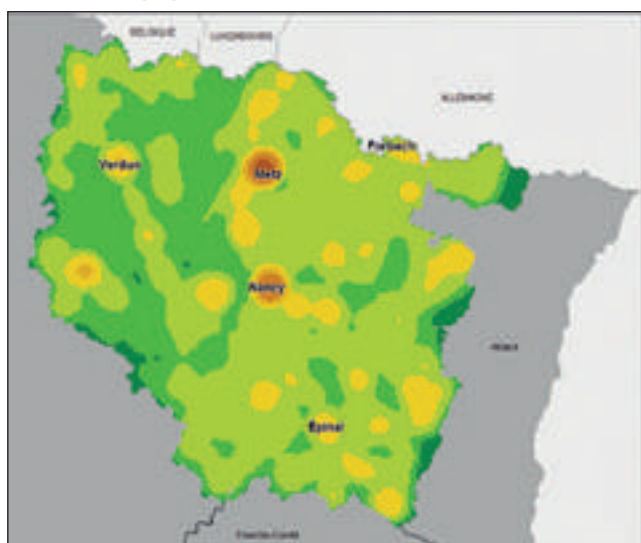
Par ailleurs, entre 1999 et 2008, le vieillissement de la population lorraine a été plus marqué qu'au niveau national. D'après la projection de l'INSEE, l'âge moyen en Lorraine passerait de 39 à 45 ans entre 2007 et 2040 et près d'un Lorrain sur trois aurait plus de 60 ans en 2040, contre un sur cinq en 2007.



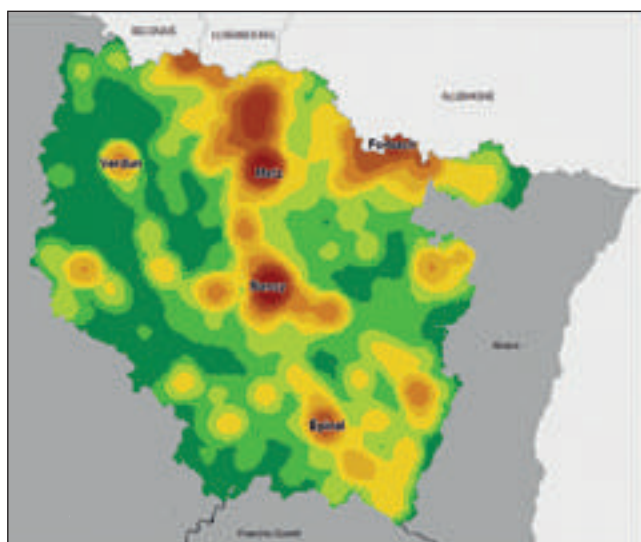
B. Un étalement urbain qui s'accroît

En 2010, 45% des Lorrains résident dans le Sillon Lorrain au sein des aires urbaines de Nancy, Metz, Thionville et Epinal. La cinquième aire urbaine la plus peuplée est celle de Forbach. Sur les deux derniers siècles, les densités de population se sont accentuées autour des villes de Metz et de Nancy et de nouveaux espaces densément peuplés sont apparus : dans les bassins miniers et sidérurgiques du nord de la Lorraine ainsi qu'autour des villes moyennes.

Densité de population en Lorraine en 1806



Densité de population en Lorraine en 2010



Source : Insee - IGN 2013

Densité de population Habitants / km²



Entre 2006 et 2012, la progression des zones artificielles en Lorraine, c'est-à-dire les espaces construits et les infrastructures de transport, a été de + 12,6% (+ 9,2% en France métropolitaine) (Source : Agreste Lorraine, Note d'information d'avril 2014). Cette progression a surtout été enregistrée dans le Sillon Lorrain (axe Thionville / Metz / Nancy / Epinal) et dans les zones frontalières (Source : INSEE - Economie Lorraine, juillet 2009).

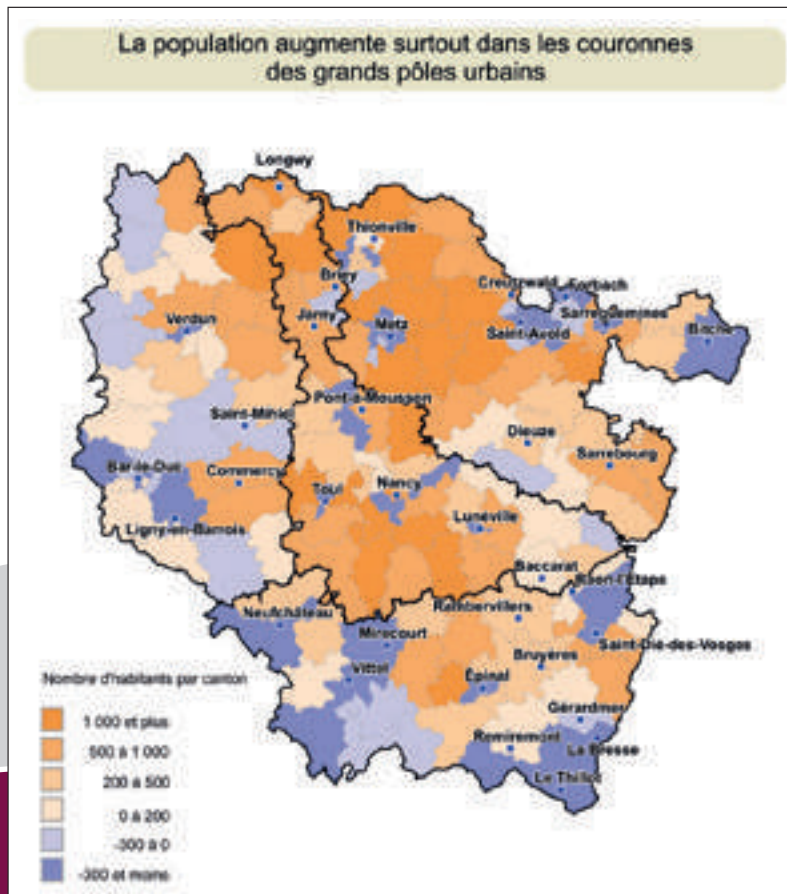
En Lorraine, c'est en moyenne 440 hectares d'espaces qui sont artificialisés chaque année pour l'habitat depuis 1999. La Lorraine avec 6,1% de son territoire artificialisé en 2012 se situe sensiblement au niveau de la moyenne métropolitaine (6,3%) (source : DREAL Lorraine, SCEL, 3 avril 2012 / Club EcoQuartiers).

De plus, l'artificialisation des sols est supérieure aux besoins résultant des évolutions démographiques observées : le ratio nombre d'habitants supplémentaires par hectare de superficie urbanisée y est de seulement 21 alors qu'il est de 66 à l'échelle de la France métropolitaine. En Lorraine, entre 1990 et 2008, l'urbanisation liée à l'habitat s'est développée près de douze fois plus vite que la population (trois fois à l'échelle de la France) (Source : DREAL Lorraine, « occupation du sol et artificialisation en Lorraine », juin 2013).

L'amplification du modèle de développement basé sur la périurbanisation a été constatée dans le cadre d'une étude de l'INSEE Lorraine réalisée en partenariat avec le Conseil Economique Social et Environnemental de Lorraine sur les déplacements domicile-travail dans le Sillon Lorrain (publiée en juillet 2014). « Entre 1999 et 2010, la place des zones de Metz-Thionville, de Nancy et d'Epinal comme pôles d'emplois prédominants de la région s'est renforcée ». 86% des emplois créés dans la région au cours de cette période l'ont été dans ces trois zones.

Parallèlement, il est constaté dans cette étude que l'évolution de la population au lieu de résidence est beaucoup plus soutenue en deuxième couronne que dans les centres villes. La distance moyenne entre le domicile des actifs et leur lieu de travail est ainsi passée de 14 à 16 kilomètres.

Evolution de la population lorraine par canton entre 1999 et 2010

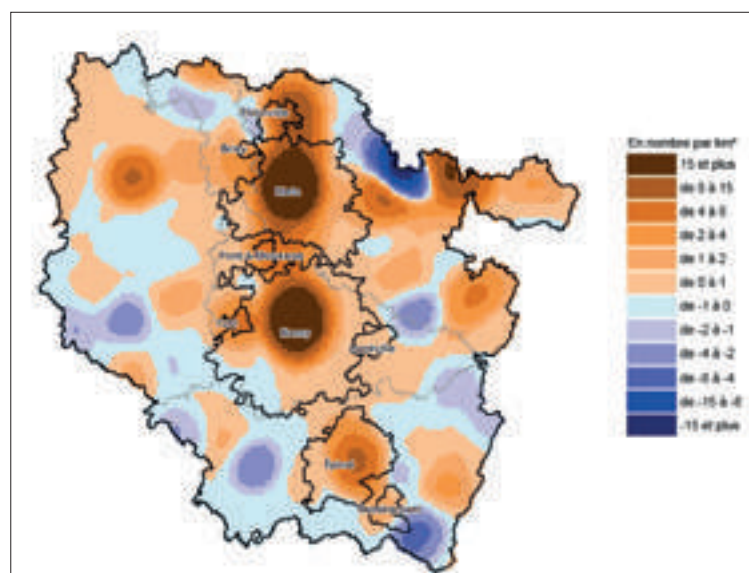


Source : Insee - Recensements de la population

Les phénomènes d'artificialisation des sols et de périurbanisation sont étroitement liés à l'emploi. L'augmentation de la population entre 1999 et 2010 dans les couronnes des grands pôles urbains de Metz et de Nancy s'explique donc en grande partie par l'évo-

lution largement positive des densités d'emploi. Une des conséquences de la croissance des espaces périphériques de ces pôles urbains ainsi que des villes moyennes est la dégradation d'îlots voire de quartiers.

Evolution de l'emploi au lieu de travail entre 1999 et 2010



Source : IGN-Insee 2014

C. Une situation de l'emploi difficile

Depuis 1992, l'emploi industriel lorrain a baissé de 30%, une situation nettement plus défavorable qu'à l'échelle de la France (source : tableau de bord du Conseil Economique, Social et Environnemental de Lorraine).

Aujourd'hui, la Lorraine est pénalisée par de moins bonnes performances économiques qu'au niveau national dans la plupart des secteurs d'activité. En outre, l'emploi industriel, relativement menacé, tient encore une place importante (15,6% de l'emploi lorrain contre 14,3% pour la France de province) (source : INSEE).

La situation de la Lorraine à cet égard est quelque peu atténuée par le phénomène de travail frontalier vers le Luxembourg, l'Allemagne et la Belgique. Début 2014,

92 000 personnes résident en Lorraine et travaillent à l'étranger (source : INSEE) dont 81 000 au Luxembourg (source : STATEC, Luxembourg).

Parallèlement, le taux de chômage lorrain s'établit à 10,4% fin 2013 (contre 10% en France métropolitaine). Les zones d'emploi de Saint-Dié-des-Vosges et de Forbach enregistrent les taux les plus élevés (respectivement 14,2% et 13,7%). En mars 2014, un peu plus de 178 000 personnes sont à la recherche d'un emploi (source : INSEE).

Ce recul économique a pour conséquence territoriale l'augmentation du nombre de friches d'activités et plus particulièrement de friches industrielles.

D. Des friches industrielles, urbaines et militaires encore nombreuses

Depuis plus de trente ans, la sidérurgie, l'exploitation charbonnière et le textile ne sont plus les moteurs de développement de la Lorraine. Or, aujourd'hui, les secteurs dominants de l'industrie lorraine continuent à être menacés, que ce soit l'automobile, la chimie et plasturgie, le bois-papeterie, le verre et le cristal et la métallurgie (source : INSEE Lorraine).

Plus de 7 000 hectares de friches industrielles et minières ont d'ores et déjà été pris en charge par l'EPFL au titre des politiques de reconversion depuis 1986. De plus, la Lorraine compte sur son territoire 70% des friches militaires françaises qui, elles aussi, doivent faire l'objet d'un traitement avant réaffectation.

Ainsi les restructurations militaires engagées en 1998 ont engendré la désaffectation de nombreux sites à travers la Lorraine. En 2014, la reconversion d'une cinquantaine de sites militaires a déjà été confiée à l'EPFL. Ces restructurations ont un impact sur les emplois directs et indirects, sur la démographie et le marché immobilier.

Un vaste travail de recensement de friches d'activités a été engagé en 2013 en Moselle. Sur les 119 sites mosellans identifiés couvrant environ 3 000 ha, un peu plus de la moitié n'a pas encore fait l'objet d'une intervention de reconversion via l'EPFL. Par ailleurs, en 2012-2013, ce même travail a été réalisé sur une partie des Vosges. Sur les 980 sites pré-repérés via la

base de données de la DREAL (BASIAS, BASOL), 45 friches potentiellement disponibles pour de nouveaux usages ont été identifiées. Ce type d'information n'est pas encore disponible sur le reste des territoires lorrains.

La situation économique fragile de la Lorraine n'est pas sans conséquence sur l'état de certains tissus urbains. Des îlots se retrouvent ainsi, de plus en plus, délaissés par leurs propriétaires. En outre, ces dernières années, les sites désaffectés des secteurs hospitaliers et publics (rectorat, université, ministère) sont venus grossir les rangs des friches urbaines.

Par ailleurs, en dehors des grandes agglomérations, le territoire lorrain est maillé de petites villes dont les centres-bourgs cumulent parfois des problèmes d'ordre démographique, d'urbanisme et de déficit en logements, équipements, commerces et services adaptés aux besoins des habitants, entraînant la dégradation de quartiers urbains tout entier.

Dans un contexte démographique atone, néanmoins marqué par un fort étalement, l'enjeu de la réappropriation de ces friches est central. D'ailleurs, les acteurs publics se sont d'ores et déjà saisis de cet enjeu en l'inscrivant dans le Pacte Lorraine et en créant un Etablissement Public d'Aménagement sur le site d'Alzette-Belval adossé à une Opération d'Intérêt National.

E. Des espaces naturels remarquables à valoriser

En 2013, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional occupent 12,3% du territoire lorrain. Les ZNIEFF de type II possédant des potentiels importants de biodiversité en couvrent un tiers.

Sur ces deux types de zones, 1,2% du territoire régional bénéficie d'une mesure de protection réglementaire forte contre 4,6% au niveau de la France métropolitaine (source : Bruno Desjardins, DREAL Lorraine, Bilan économique de la Lorraine, mai 2014). Le Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine contribue par ses actions à la protection de 271 sites naturels soit plus de 5 000 hectares au 31 décembre 2011 (source : site Internet CEN Lorraine).

F. Mieux adapter l'offre de logements

Ce n'est pas tant la question de la disponibilité des logements qui se pose en Lorraine, mais de leur coût dans les grandes agglomérations et dans la zone frontalière. En outre, des problèmes d'adaptation des

logements à une population vieillissante et/ou économiquement fragile se posent. Cette situation est particulièrement marquée dans les communes soumises aux aléas miniers.

1. Des zones sous tension foncière et des territoires en retrait

En Lorraine, le prix moyen des terrains à bâtir est passé de 40 €/m² en 2006 à 53,5 €/m² en 2012 (67,4 €/m² sur la France entière) alors que la superficie moyenne est en baisse.

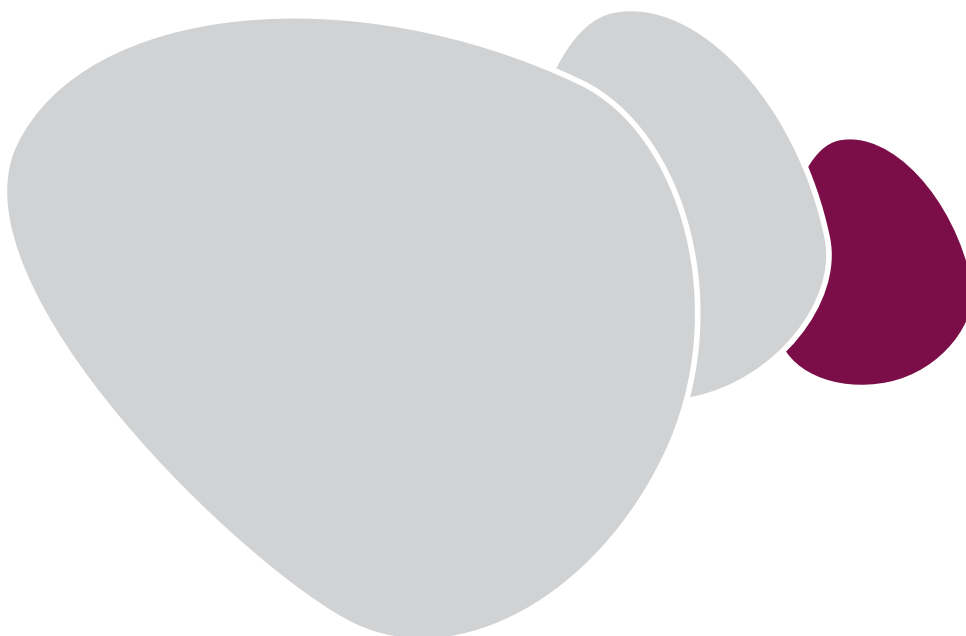
En 2012, les prix moyens des terrains à bâtir meurthe-et-mosellans et mosellans sont les plus élevés (respectivement 71,6 €/m² et 64,5 €/m²), les prix meusiens deux fois moins élevés (28,5 €/m²) tandis que les prix vosgiens restent les plus bas (26 €/m²) (source : DREAL Lorraine, « Habitat et construction », édition 2014).

Les prix du foncier les plus élevés sont constatés dans les agglomérations de Metz, Nancy et Thionville. La zone d'emploi de Thionville connaît les prix moyens

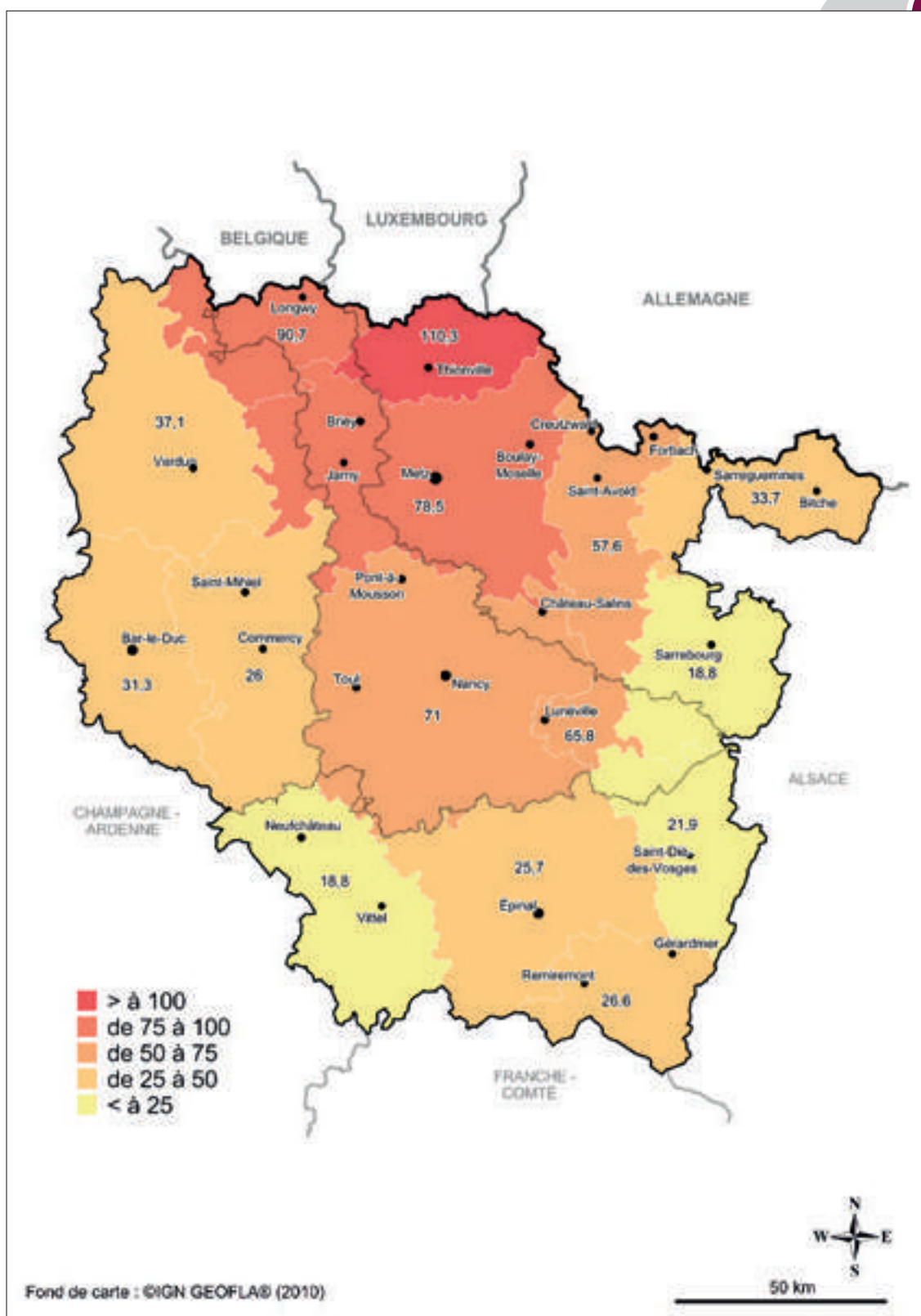
des terrains les plus élevés en 2010 (110,3 €/m²) en raison d'une forte demande des travailleurs frontaliers occupés au Grand-Duché de Luxembourg, population à grand pouvoir d'achat (source : DREAL Lorraine).

Au milieu des années 2000, la forte augmentation des prix du foncier s'est accompagnée, sur l'ensemble du territoire national, d'une hausse importante des prix de l'immobilier. Pour les primo-accédants, la baisse des taux d'intérêt depuis début 2012 ne compense que très partiellement la hausse de ces coûts.

Fin 2013, en Lorraine, le stock de logements neufs disponibles à la vente continue globalement de progresser (INSEE Conjoncture Lorraine, janvier 2014).

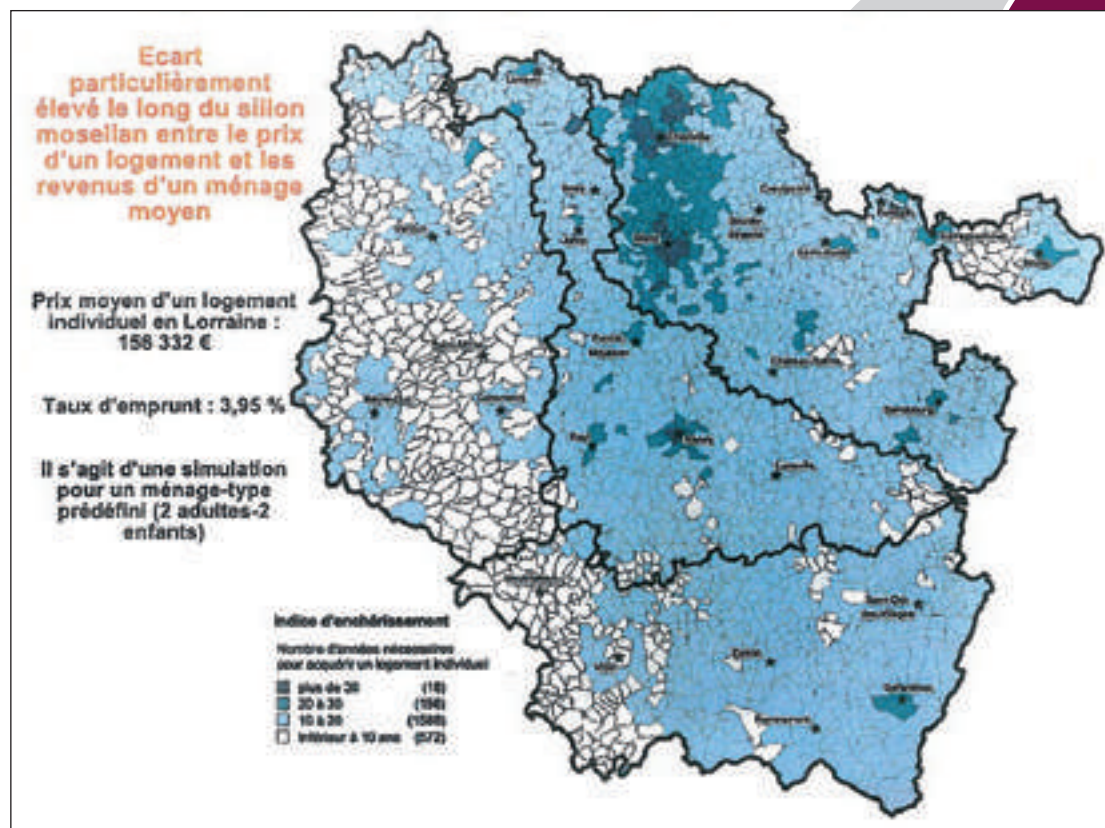


Prix moyens des terrains en Lorraine par zone d'emploi en 2010 (en € / m²)



Source : DREAL Lorraine / enquête EPTB 2010

Capacité d'un ménage à acquérir un logement en Lorraine

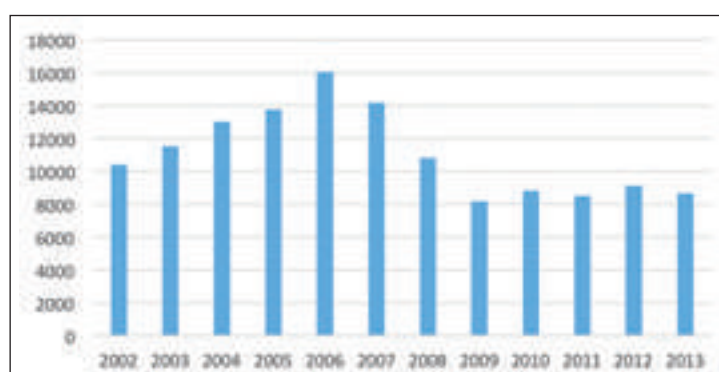


Source : PERVAL 2008-2010 - Insee 2009

Jusqu'en 2006, on observe une dynamique en termes de construction de logements. Puis, de 2007 à 2009, une baisse du nombre de logements commencés est

enregistrée. Depuis, environ 8 000 logements sont construits chaque année.

Evolution du nombre de logements commencés en Lorraine entre 2002 et 2013



Source : INSEE Lorraine

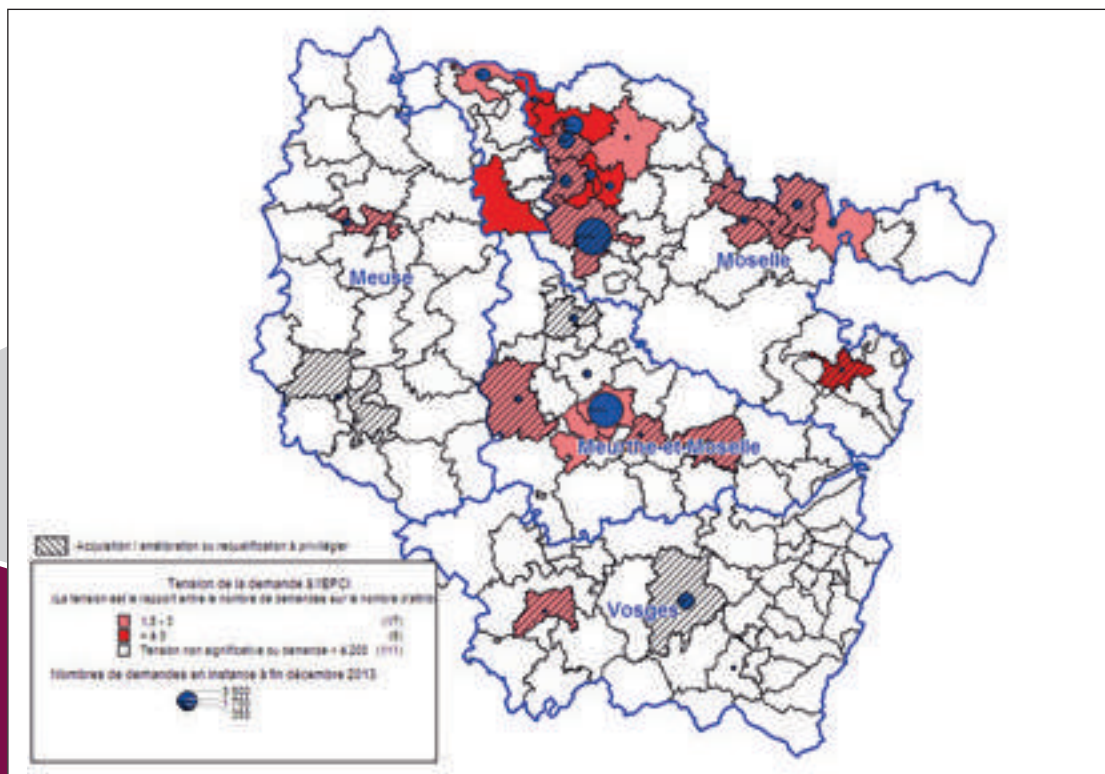
2. La tension sur la demande de logement social

Au 1^{er} janvier 2013, le parc locatif social en Lorraine est de 159 323 logements soit 15% des résidences principales (17% au niveau national) et son taux de logements vacants est de 4,6% (3,2% pour la France entière).

En 2013, la tension sur la demande de logement social est particulièrement forte autour de Nancy, au nord de Metz et le long des frontières singulièrement avec le Luxembourg (cf. carte DREAL Lorraine - SCELA / DHLS).

Sur les 57 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU en matière de logement social, 19 communes sont déficitaires (inventaire 2013). La plupart de ces communes sont exemptées de ce dispositif (obligations de rattrapage et prélèvement) car elles se situent dans une agglomération ou un EPCI en décroissance démographique et qu'elles sont membres d'un EPCI doté d'un PLH exécutoire (source : DREAL Lorraine / SCELA / DHLS, juin 2014).

Tension sur la demande de logement social en Lorraine en 2013



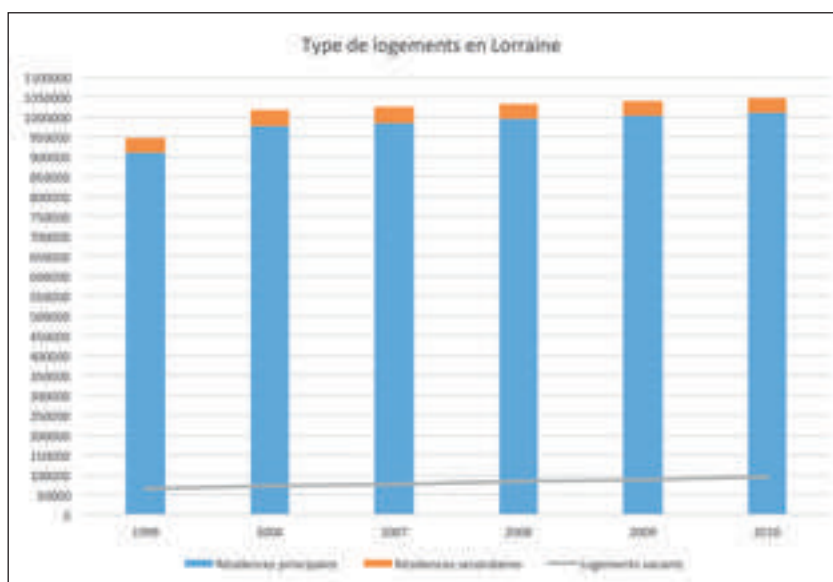
Source : DREAL Lorraine – SCELA / DHLS – Infocentre SNE 2013

3. La proportion des logements vacants s'accroît

La proportion de logements vacants parmi l'ensemble des logements en Lorraine a augmenté entre 1999 (6,5%) et 2010 (8,2%) tandis qu'elle a tendance à stagner pour l'ensemble du territoire national (DREAL Lorraine, « Habitat et Construction » triptyques 2004-2014).

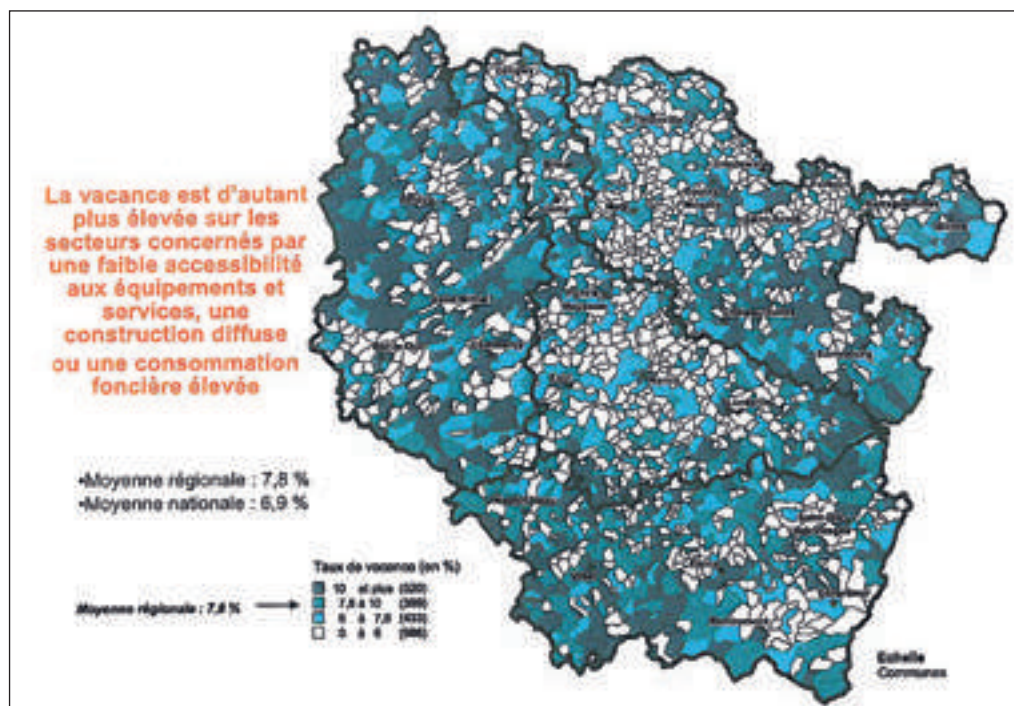
Entre 1999 et 2009, « en ce qui concerne les logements vacants, la Moselle a éprouvé une aggravation de plus de 50% alors que la Meurthe-et-Moselle n'a qu'approché les +16% » (+ 11,4% au niveau national). [Source : Evaluation de la politique régionale « Après-Mines » du PO et du CPER, CRL / Préfecture de la Région Lorraine, juin 2013].

Evolution du nombre de résidences principales et secondaires et des logements vacants en Lorraine entre 1999 et 2010



Source : INSEE Lorraine

Pourcentage de logements vacants en Lorraine en 2009



Source : Insee - RGP 2009

4. L'ancienneté du parc de logements

Le parc de logements est relativement ancien en Lorraine. Les deux tiers des résidences principales y ont été construites avant 1978 (62% en moyenne en France). Parmi celles-ci, on retrouve d'anciennes cités minières, qu'elles soient liées aux mines de charbon ou aux métiers du fer. « La complexité de la rénovation de cet habitat social construit avec des matériaux et des méthodes anciennes et habité par une population à moyens limités en fait une cible stratégique (en matière énergétique) » (DREAL Lorraine « Habitat et énergie », octobre 2010).

Par ailleurs, le repérage de l'habitat indigne, portant atteinte à la sécurité physique et à la santé des personnes, est réalisé grâce au travail mené en partenariat avec les élus, les travailleurs sociaux, les conseillers habitat et des techniciens. En Lorraine, le parc privé potentiellement indigne est évalué à 46 500 logements (sur un total de 1 million de résidences principales) et toucherait près de 100 000 personnes (DREAL Lorraine « Habitat et énergie », octobre 2010).

CHAPITRE 1 – LES ENJEUX DU PPI : AFFIRMER DES PRIORITES FORTES

A. Créer des conditions favorables à la mobilisation efficace du foncier

1. Politique foncière et stratégie d'acquisition

La politique foncière menée par une collectivité vise à lui permettre de disposer des terrains et biens nécessaires pour répondre, dans le temps, à la demande résidentielle, des entreprises, en équipements publics et de loisirs et en espaces naturels sur son territoire. Elle s'appuie sur une réflexion préalable d'identification du gisement foncier adossée à l'analyse des besoins. Elle se conclut par l'identification de secteurs mutables, selon des vocations et des calendriers prévisionnels.

La stratégie d'acquisition résume quant à elle les voies et moyens (procédures, négociations, études, moyens financiers, délais...) permettant de maîtriser les secteurs identifiés précédemment dans les conditions et les délais souhaités.

L'action de l'EPFL doit s'inscrire à ces deux niveaux.

Par sa compétence technique reconnue, l'établissement est un acteur central de la stratégie d'acquisition. Mais dans un contexte économique difficile et de crise des finances publiques, son effort doit porter davantage sur la négociation, la planification des acquisitions et la validation par la collectivité partenaire des conditions financières d'acquisition.

La politique foncière relève par nature de la compétence de la collectivité. Néanmoins, l'EPFL peut tenir un rôle de conseil dans sa définition dans la mesure où il détient une forte légitimité liée aux moyens qu'il mobilise, aux orientations nationales qu'il relaie et à l'impact sur la stratégie d'acquisition en aval dont il aura peut-être la charge. Cette mission de l'EPFL contribue à garantir les équilibres territoriaux en prenant en compte les caractères prescriptifs des SCOT, des PLH et autres schémas de rang supérieur.

Au regard de la difficulté croissante de montage et de commercialisation des opérations d'aménagement, l'EPFL est attentif à la sécurisation de la sortie opérationnelle de ses acquisitions dans un souci de maîtrise des risques pour lui-même et pour la collectivité partenaire.

Les études (diagnostic territorial, identification des périmètres à enjeux du territoire) réalisées lors des conventionnements stratégiques avec les EPCI (conventions-cadre) seront le cadre privilégié de ces discussions. Les nouvelles études à mener intégreront ces enjeux de politique foncière. Les compléments des analyses plus anciennes liés aux nombreuses fusions réalisées en 2013 et 2014 comporteront un volet identique. Les autres seront progressivement mises à jour.



Pont-Saint-Vincent - Site INRS

2. Observer pour mieux agir

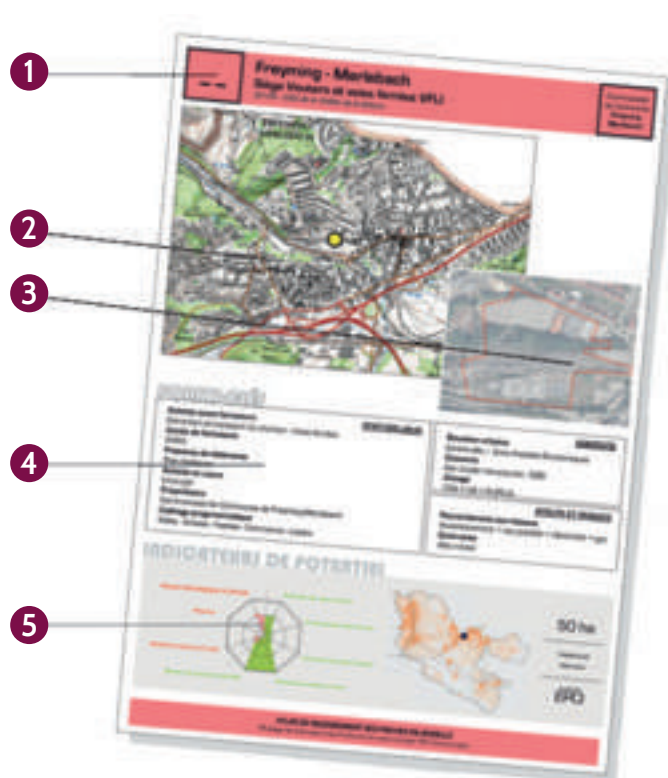
La connaissance des disponibilités en termes de friches industrielles, militaires, publiques ou urbaines rend plus efficace la mise en œuvre d'une politique foncière ambitieuse qui encourage la réutilisation des biens, l'économie de l'espace et le respect de l'environnement.

C'est aussi le moyen d'être force de proposition vis-à-vis des collectivités et des porteurs de projets pour inciter à la réutilisation des friches plutôt qu'à l'aménagement de terrains nus.

Dans ce contexte, l'EPFL se propose, à l'échelle régionale, de mettre en place et de gérer un observatoire des friches (industrielles, militaires, urbaines, publiques) de plus de 1 ha, en s'appuyant sur l'expérience acquise lors des travaux menés avec le SCOT des Vosges Centrales et le Département de la Moselle.

Les informations issues de l'observatoire des friches seront partagées avec l'État, la Région, les conseils départementaux et les collectivités partenaires de l'EPFL.

Parallèlement, l'EPFL est intéressé par une association à une réflexion plus globale sur un observatoire du foncier, notamment des prix et des disponibilités, afin de suivre au mieux leurs évolutions, les tendances à l'œuvre sur les territoires et leurs logiques de fonctionnement.



Source : Etude « Stratégie de valorisation des friches en Moselle », Verdier - Tappia / BSSI Conseils / BEPG, conseil départemental de la Moselle / EPFL, 2013-2014

- ❶ N° (Commune(s), nom, adresse) EPCI
- ❷ Situation urbaine (fond IGN)
- ❸ Zoom sur la parcelle (photographie aérienne)
- ❹ Points clés de la friche (éléments issus des questionnaires)
- ❺ Indicateurs de potentiel (éléments issus de l'analyse multi-critères)

B. Favoriser le recyclage foncier pour limiter l'étalement urbain

1. Etre l'opérateur de reconversion des espaces déjà urbanisés

Depuis 30 ans, l'EPFL intervient sur les friches, qu'elles soient industrielles, urbaines ou militaires. L'expérience et la légitimité de l'établissement dans la reconversion de ces sites sont connues et reconnues au niveau régional.

L'EPFL a adapté ses dispositifs d'intervention aux objectifs de consommation et de production d'espaces urbanisés plus durables de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin d'offrir à ses partenaires des projets plus qualitatifs. Avec l'accélération de la désindustrialisation, la dégradation de certains îlots urbanisés et les divers programmes de restructuration des actifs immobiliers publics, le nombre de friches croît fortement.

Parallèlement, la consommation importante d'espaces agricoles et naturels touche l'ensemble de la région et se conjugue à un phénomène de faible densité

moyenne en logements et en emplois.

Dans ce contexte, l'EPFL :

- intensifiera la mise en œuvre de ses compétences, de son expertise et ses moyens pour faciliter la reconversion de ces espaces déjà urbanisés mais désormais privés d'utilisation ;
- recherchera une utilisation la plus économe possible des espaces en privilégiant le renouvellement urbain et la densification plutôt que l'extension des zones urbanisées.



Charmes - Brasserie

Les projets nécessitant une extension de l'urbanisation en lieu et place de terrains agricoles, de terrains destinés aux activités forestières ou d'espaces naturels ne seront accompagnés qu'après une analyse d'éventuelles solutions de substitution sur des friches ou au sein de la tache urbaine. Ces projets devront uniquement permettre de créer des continuités avec des espaces déjà urbanisés.

Les interventions de l'établissement dans ce domaine pourront s'articuler avec les actions de la SAFER sur les espaces agricoles.

Parallèlement, l'EPFL, en lien notamment avec la SAFER, travaillera sur l'opportunité et la faisabilité de mise en place de zones mutualisées permettant la réalisation de mesures compensatoires visant à restaurer ou recréer un milieu naturel en contrepartie d'un dommage sur la biodiversité lié à un projet d'aménagement.

De la même manière, l'EPFL examinera les possibilités de valoriser des terrains acquis ou à acquérir, qu'il s'agisse de friches, de terrains naturels, voire de terrains agricoles non exploités.



Sommedieue - Bois de la Dieue

2. Participer au renouvellement urbain des centres-bourgs

Le sillon lorrain et la frange frontalière constituent le cœur économique et démographique de la Lorraine.

A sa périphérie, les centres des villes moyennes et des bourgs ruraux connaissent une désaffection marquée comme le traduit leur taux de logements vacants. Pourtant, le « centre-bourg » joue un rôle essentiel dans l'équilibre territorial et reste un vecteur d'identité pour beaucoup d'habitants.

Engager une démarche spécifique de soutien envers les centres-bourgs est un moyen pour l'EPFL de :

- limiter la consommation foncière en se concentrant sur ces espaces déjà urbanisés,
- insuffler une vie nouvelle autour de nouveaux usages sur des territoires où il n'est trop souvent question que de logements vacants qui se dégradent, de commerces qui disparaissent, d'habitants qui déménagent, de pratiques sociales qui s'éloignent...
- répondre aux besoins de logements en mobilisant le parc vacant, souvent bien situé à proximité des commerces, des équipements publics et des services.

Foncier, logement, patrimoine, urbanisme, stationnement, déplacements, relations sociales... la problématique des centres-bourgs nécessite une réponse globale à l'ensemble de ces dimensions qui la composent. Pour sa part, l'EPFL entend proposer à ses partenaires

une approche intégrée de la revitalisation des centres-bourgs en se mobilisant fortement sur ses métiers avec :

- des moyens d'ingénierie en amont tant pour identifier les gisements fonciers que pour contribuer à lever un maximum de freins techniques et financiers à la réappropriation du bâti ancien ;
- sa capacité d'intervention foncière dans une approche globale ;
- sa compétence en reconversion des friches via des programmes concertés de déconstruction/reconstruction et d'acquisition/amélioration.



Jœuf - Europipe

C. Mobiliser du foncier pour des projets structurant les territoires

1. Favoriser une offre de logement adaptée aux besoins constatés

Contribuer à la création de logements et à adapter l'offre à la demande des populations et des bailleurs sociaux constitue une priorité pour l'EPFL.

Mais l'intervention de l'établissement ne peut être uniforme sur l'espace régional :

- selon la situation propre de chaque territoire, il est nécessaire de répondre à sa tension immobilière, donc foncière, tant en logement libre qu'en logement social.
- pour chaque projet, il convient d'identifier le mode résidentiel (individuel, groupé, collectif) et le type d'action (extension ou densification) à privilégier.

Le croisement des zones de tension de la demande en logement social, du taux de vacance et de la consommation foncière par logement individuel (DREAL, 2014) montre que les secteurs sous pression en Lorraine sont situés sur l'axe Nancy-Metz-Thionville et dans la frange frontalière avec le Luxembourg et l'Allemagne. Les secteurs urbanisés concentrent emplois, services de transport, équipements publics et commerces. C'est aussi là que la production de logements est la

plus complexe techniquement et contrainte financièrement.

L'EPFL doit donc poursuivre son action sur ces secteurs urbanisés et sous pression, en privilégiant, dans la mesure du possible, la réutilisation des friches, le renouvellement urbain et la redynamisation des centres-bourgs.

De même, il favorisera l'accompagnement des communes déficitaires en logement locatif social. Les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pourront bénéficier d'un partenariat spécifique avec l'EPFL et l'État pour accélérer la production de logements sociaux et définir, le cas échéant, les modalités de délégation du droit de préemption urbain et d'utilisation du prélèvement SRU.

La densité, la mixité des projets et la typologie du bâti constituent les critères d'analyse des projets des collectivités rendant possible un accompagnement par l'établissement.

Metz - Ateliers Municipaux



1.1. L'affirmation des enjeux d'acquisition / amélioration sur le patrimoine existant

Sur la grande majorité des territoires lorrains, où les besoins en logements ne sont pas ou peu importants, l'EPFL entend soutenir les acquisitions de logements vacants ou dégradés de certains quartiers anciens (notamment habitat indigne) en vue de leur réhabilitation.

Une analyse de l'état du parc permettra de définir ses caractéristiques afin de définir, avec les collectivités

locales et les bailleurs sociaux, des plans d'actions adaptés.

Cette mesure s'inscrit notamment dans la volonté de l'établissement de participer à la redynamisation des centres-bourgs.

1.2. Le soutien à la production de logements neufs

Pour permettre de répondre aux besoins constatés notamment dans les zones tendues du Sillon Lorrain et de la zone frontalière, l'EPFL continuera à soutenir les projets de production de logements neufs, notamment sociaux.

1.3. Le soutien à l'accès abordable à la propriété

Afin d'encourager l'accès à la propriété et en particulier la primo-accession, l'EPFL pourra accompagner les initiatives locales visant à favoriser l'accès abordable et s'inscrivant dans des démarches partenariales avec tous les acteurs de la chaîne de production de logements (collectivité, agences d'urbanisme, aménageurs, promoteurs...).

Pour ce faire, le renouvellement urbain (déconstruction/reconstruction) et la densification seront privilégiés. L'extension des zones urbanisées n'y sera soutenue que pour permettre de créer des continuités avec des espaces déjà urbanisés.

Il pourra expérimenter des approches innovantes (bail emphytéotique, minoration...), en lien avec la collectivité compétente.

La mobilisation d'une ingénierie urbaine (AMO urbanistes et architectes, conducteurs d'opérations), garante de la qualité technique et financière des projets soutenus, sera recherchée.

2. Accompagner le développement de l'emploi et des activités économiques

Le tissu économique lorrain a subi de profondes mutations depuis les années soixante-dix. Dans ce contexte, les politiques foncières menées par l'EPFL ont permis d'alimenter l'offre de terrains destinés à faciliter l'implantation d'activités dans toute la région.

En cohérence avec les besoins et la volonté des collectivités d'aménager de nouvelles zones industrielles, artisanales et tertiaires ou d'étendre des zones existantes, l'EPFL poursuivra cette action.

Dans le souci de limiter la consommation de nouveaux espaces et de privilégier la réutilisation des friches, les projets présentés à l'EPFL seront systématiquement analysés au regard de leur prise en compte dans les SCOT, mais aussi par rapport aux autres projets existants et à la disponibilité foncière avérée à proximité.

Par ailleurs, l'EPFL entend accompagner la rationalisation des actifs immobiliers envisagés par les acteurs économiques au bénéfice de projets portés par les collectivités locales afin de remettre sur le marché des biens et terrains économiques déjà aménagés mais non utilisés.



Fraize-Malora - Pôle écoconstruction

3. Participer à la réalisation d'équipements publics structurants

Les équipements publics concernent tous les grands domaines de la vie collective : la santé, les sports, les loisirs, la culture, l'enseignement, l'administration. Ils structurent fortement les territoires, en particulier les plus fragiles ou les plus ruraux.

Depuis toujours, l'EPFL accompagne ces projets en mettant à disposition ses savoir-faire et ses moyens. Il entend dans le présent PPI poursuivre ces interventions.

Ces équipements devront cependant influencer sur la structuration de l'espace supra-communal du fait de leurs implications en termes, par exemple, d'utilisation, d'emplois ou de déplacements. Ils ne devront pas être redondants avec d'autres à proximité.

La nature des équipements, leur niveau de rayonnement, leur financement et la capacité des maîtres d'ouvrage à en assumer le fonctionnement seront des critères conditionnant l'intervention de l'EPFL.



Saint-Dié-des-Vosges - Site Gantois / La Nef

4. Contribuer à la protection contre les risques technologiques, miniers et naturels

Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont des plans prescrits, élaborés et approuvés par le Préfet qui organisent la cohabitation des sites industriels les plus à risques et des zones riveraines. Douze PPRT ont été approuvés en Lorraine, dont quatre comportent des mesures foncières. L'EPFL pourra accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des mesures foncières de ces plans à caractère obligatoire.

Dans une région qui a connu une intense activité minière, le parc immobilier peut se trouver affecté, d'une part, lorsque des effondrements ou des affaissements

se sont produits et, d'autre part, lorsque la nature du sous-sol exploité révèle des risques pour la sécurité du bâti en surface. L'EPFL souhaite continuer à soutenir les collectivités affectées par les Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM). Dans ce cadre très particulier où le bâti existant contraint ne peut faire l'objet d'opérations d'amélioration et où le foncier disponible est rare, les opérations en extension urbaine sur les zones blanches disponibles seront accompagnées.

Le risque inondation et les contraintes liées aux mouvements de terrains pourront être pris en compte dans les mêmes conditions.

D. Contribuer à la préservation des espaces naturels et des milieux remarquables

La Lorraine a la chance de disposer d'un patrimoine naturel et de sites d'une remarquable richesse biologique et écologique. Ce patrimoine fragile et sensible peut s'avérer menacé faute d'intérêt ou parce qu'il tend à être affecté à d'autres usages.

Pour l'EPFL, la prise en compte des enjeux de préservation des espaces et espèces protégés est une réalité à tous les niveaux de ses interventions.

En termes de gestion et de valorisation de son patrimoine, des études de recensement et de diagnostic pourront être lancées afin d'accroître la connaissance des milieux dont il peut être amené à assurer le portage foncier. Ainsi, l'intérêt écologique des sites sera pris en compte dans les études et les travaux dont il est maître d'ouvrage.

Par ces acquisitions foncières et éventuellement par les travaux qu'il est en mesure de mener, l'établissement entend aussi contribuer à la mise en œuvre d'actions concrètes telles que la restauration des continuités écologiques sur le territoire (trame verte et bleue)

et la constitution et la préservation des espaces naturels sensibles (ENS).

Ces actions seront mises en œuvre en partenariat avec les collectivités locales, le Conservatoire des Espaces Naturels, le Conseil Régional de Lorraine et l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse.

Les coopérations avec la SAFER seront recherchées autant que nécessaire.



Pagny-sur-Moselle -
Forêt de Beaume Haie

Bouconville-sur-Madt -
Zone humide de Girondel

E. Constituer des réserves foncières pour préparer l'avenir

L'accompagnement à court et moyen terme des projets de collectivités ne doit pas ignorer les réflexions et actions à plus long terme pour toujours avoir un foncier d'avance et éviter de travailler dans l'urgence dans des conditions techniques et financières difficiles.

Soutenir, voire impulser, les politiques foncières des collectivités, que ce soit au niveau intercommunal, départemental ou régional, prend ici tout son sens : la contribution à la création de réserves foncières restera donc un axe d'intervention de l'EPFL, sans mobiliser à court terme les moyens financiers des collectivités et en limitant la consommation d'espaces naturels nouveaux.

L'EPFL examinera les demandes d'intervention pour la constitution de réserves foncières si elles correspondent à des périmètres à enjeux de conventions-cadre ou à une politique de densification par valorisation des dents creuses. Il mobilisera notamment toutes les procédures réglementaires à sa disposition (ZAD, zonages des PLU et PLH...).

De plus, la Lorraine compte plusieurs sites d'accueil d'entreprises de taille importante. Mais leurs capacités ne permettent pas l'implantation d'un très grand projet dans la région. L'EPFL restera en capacité d'accompagner l'action publique en faveur de l'accueil de très grands projets en assurant, par exemple, la maîtrise foncière d'une zone de plusieurs centaines d'hectares d'un seul tenant, dans le respect des principes du développement durable.



Semécourt - Zone Industrielle et Commerciale

Type de projet	Conformité aux enjeux transversaux du PPR	Critères d'éligibilité spécifiques	Indicateurs	
Logement	Compatibilité du projet avec les documents de programmation et de planification (SCOT, PLS, PPR...) Limitation de l'étalement urbain: positionnement du projet par rapport à l'enveloppe urbaine (continuité, taille du projet, positionnement dans la commune, taille de la commune...) disponibilité de foncier ailleurs sur la commune, présence de friches, appropriation du projet au regard de l'évolution démographique de la commune, de TEPQ, du taux de vacance Approche financière et économique: bilan économique de l'opération, disposer d'un plan de financement	Densité Au minimum celle du SCOT Mixité sociale si communes SBU <20% LS si commune SBU >20% LS si commune non SBU Mixité urbaine / typologie du bâti si opération d'aménagement si pas opération d'aménagement	>15 logements et/ou créneaux >10 logements et/ou créneaux >25% logements sociaux (LS) pas de contrainte si opération d'aménagement éligible si présence de LS mais pas de quota pas de contrainte si opération d'aménagement éligible si présence de LS mais pas de quota éligible si mixité : collectif/individuel groupé/individuel pas de contrainte	
Équipement public structurant		Type d'équipement Équipement public éligible: de secteur et métropolitain		
		Régionnement Logement de localisation Zone Exemples	Egt de secteur intercommunal Agglomération, département, région Centralité, accessibilité Grande ville centre Egt ruraux et attractivité universités, centres, parcs des expositions, musées, etc.	Egt de proximité communale proximité Commune Egt courants École, salle polyvalente, bibliothèque, centre de santé, école de musique...
		Analyse des coûts de fonctionnement Qualité architecturale et performance architecturale Conservation patrimoniale dans le cadre d'une étude de réhabilitation	Éligible si coûts de fonctionnement étudiés dans le projet Facteur positif Facteur positif	
Création d'emplois		Zone limitaire à proximité avec des disponibilités Thématique spécifique ou filière innovante	si oui, pas d'intervention ou examen des disponibilités dans les zones existantes Facteur positif	
Réservation foncière		Intégration dans un projet global de territoire Intégration en continuité de la tâche urbaine Quatre de maîtrise foncière à moyen, long termes Intégration dans un projet global de territoire Politique de densification des densités existantes ou de renouvellement urbain	Facteur positif Facteur positif Facteur positif Facteur positif	

Tout est permis pour l'engagement de nouveaux dispositifs des conditions d'habitat des autres en œuvre avec la CL

CHAPITRE 2 – POLITIQUES FONCIERES ET DE RECONVERSION

A. Une action foncière confortée

L'action foncière de l'EPFL pour la période 2015-2019 décline les enjeux identifiés précédemment et s'inscrit dans une contractualisation prioritaire au sein de conventions-cadre. Cette politique est confortée grâce à la mise en place de moyens d'études préalables aux acquisitions.

1. Des moyens d'études pour conseiller les collectivités

L'EPFL propose d'aider les communes ou structures intercommunales, ayant signé une convention-cadre et disposant de faibles ressources en ingénierie, à établir les meilleures conditions de mise en œuvre de leurs projets d'aménagement et de développement (élaboration ou ré-interrogation d'une première approche), répondant aux critères d'intervention fixés par le conseil d'administration de l'EPFL.

Dans ce cadre, l'EPFL examinera les besoins et la nature du projet de la collectivité, puis l'accompagnera dans son élaboration :

- par des études préalables (marché, faisabilité, capacité, pré-bilan),
- par des diagnostics sur le bâti existant et sur ses conditions de réutilisation et de réhabilitation,
- par des études de programmation et d'examen des conditions d'engagement opérationnel (phasage, montage contractuel et ingénierie financière).

Un bilan d'étape du projet d'aménagement de la collectivité peut aussi être dressé avec une identification des points critiques. Des éléments préparatoires au recrutement d'un aménageur ou d'un promoteur et une aide à la mise en concurrence pour une cession avec charge peuvent également être fournis dans le cadre de ces études. Ces dispositions peuvent aussi bénéficier à des biens ayant au préalable été traités au titre de la politique des friches.

Ces études font l'objet d'une convention et sont financées pour moitié par l'EPFL, le restant étant pris en charge par la collectivité concernée. L'EPFL en assure la maîtrise d'ouvrage. Enfin, ces études portent sur des biens bâtis ou non bâtis identifiés comme des espaces à enjeux au sein de conventions-cadre.

2. Les conventions-cadre : vecteurs privilégiés du partenariat

La politique foncière de l'EPFL privilégie la contractualisation avec les EPCI à fiscalité propre. L'EPFL souhaite poursuivre et étendre ces dispositifs qui se

décomposent en deux temps : celui stratégique de la convention-cadre et celui opérationnel des conventions foncières.

Woippy - ZAC des Coteaux



Longwy - Friche Didier



2.1. Principes et mise en œuvre opérationnelle

La convention-cadre signée entre l'EPCI et l'EPFL arrête des conditions favorables d'intervention de l'établissement (portages fonciers allant jusqu'à dix ans en deux périodes successives de cinq ans + condition de portage privilégiée) sur des espaces spécifiques.

La convention-cadre propose donc la réalisation d'une étude de stratégie foncière qui permet d'identifier des espaces à enjeux communautaires ou communaux et de définir la politique foncière de la collectivité.

Ces espaces à enjeux correspondent à des sites destinés à l'urbanisation future, des friches à réhabiliter, des secteurs urbains à densifier ou ayant vocation à se développer à moyen-long terme.

Loin d'être une simple compilation des documents d'urbanisme, ces études se veulent la traduction foncière des objectifs fixés par les documents de programmation et de planification : DTA, SDAGE, SRADT, SRCAE, SCOT, PLH, PLU / PLUi et projets de territoires des EPCI.

Ces études visent aussi à offrir une vision prospective de développement du territoire aux autres partenaires (État, Conseil Régional, Conseils Départementaux).

Elles sont financées pour moitié par l'EPFL, le restant étant pris en charge par la collectivité concernée. L'EPFL en assure la maîtrise d'ouvrage.

Les résultats de ces études (espaces à enjeux, vocation et calendrier prévisionnel) qui offrent une mise

en perspective globale de la politique foncière locale dépassant les projets ultérieurement éligibles à l'intervention de l'EPFL sont formalisés dans la convention-cadre.

L'EPFL peut ensuite procéder à des acquisitions dans le cadre de conventions de maîtrise foncière opérationnelle, sur un périmètre défini qui inclut tout ou partie d'un espace à enjeux et selon les conditions préférentielles indiquées plus haut. L'intervention de l'EPFL reste naturellement conditionnée par l'éligibilité du projet de la collectivité aux critères d'intervention de l'établissement.

Après signature de ces conventions, l'EPFL procède aux acquisitions, à l'amiable, par exercice d'un droit de préemption ou de priorité délégué ou par expropriation. Au terme d'une première période de cinq ans, la convention de maîtrise foncière opérationnelle peut être prolongée par avenant sur sollicitation de la collectivité concernée et après réunion du comité de pilotage. Cette prolongation de cinq années peut être accordée si les acquisitions ont été retardées ou ne sont pas achevées ou si, eu égard à sa complexité, le projet de la collectivité a pris du retard. Mais, en tout état de cause, aucune acquisition ne peut avoir lieu au-delà de dix ans à compter de l'entrée en vigueur de la convention opérationnelle.

La collectivité s'engage quant à elle à réaliser ou faire réaliser son projet et à acquérir les biens sur l'EPFL ou à les faire acquérir par un tiers désigné par elle.



Yutz - ZAC Olympe 2

2.2 Poursuivre un partenariat spécifique avec les bailleurs sociaux

Face aux disparités territoriales en termes de besoins en logements sociaux, l'EPFL souhaite offrir des dispositifs de portage adaptés aux opérateurs sociaux publics ou privés.

Dans le cadre de conventions-cadre spécifiques, l'EPFL et les bailleurs sociaux publics pourront convenir d'identifier des disponibilités foncières aptes à accueillir des programmes de logements répondant à une volonté commune de mixité sociale et d'insertion urbaine.

Les conditions d'exécution de ces conventions-cadre doivent être compatibles avec les modalités d'intervention prévues dans les conventions-cadre passées avec les EPCI à fiscalité propre. A ce titre, les bailleurs sociaux ont en charge d'associer les communes et/ou les structures intercommunales à leur politique foncière afin de constituer des réserves portées par l'EPFL et de réaliser les programmes prévus de réhabilitation ou de construction de logements.

La convention-cadre permet de proposer aux bailleurs sociaux publics des biens immédiatement disponibles pour leurs projets, mais aussi d'organiser des acquisitions et des portages fonciers de longue durée (dix ans) par l'EPFL visant à créer des réserves foncières. Dans ce cadre, l'EPFL et les bailleurs pourront engager des démarches communes de prospection foncière selon

des conditions à déterminer dans chaque convention-cadre. Les frais inhérents seront ré-imputés sur les acquisitions.

Les acquisitions des biens sont réalisées par l'EPFL au sein de conventions foncières opérationnelles découlant des conventions-cadre signées avec les bailleurs sociaux.

Afin de proposer une offre foncière adaptée à certains secteurs, l'EPFL pourra également contracter des conventions tripartites EPFL / commune / bailleur social privé dans lesquelles la commune garantit à la fois la cohérence globale du projet de logements sociaux et le rachat du terrain auprès de l'EPFL.



Lay - Saint-Christophe - Rue des jardins

3. Les opérations foncières isolées

Les opérations foncières isolées de l'EPFL sont des opérations d'acquisitions foncières effectuées hors espaces à enjeux des conventions-cadre. Ce dispositif

permet à toutes les collectivités lorraines de bénéficier du savoir-faire et de l'expérience de l'établissement.

3.1. Le foncier diffus

Les interventions isolées ponctuelles ou diffuses s'inscrivent dans les priorités d'actions retenues par le Conseil d'Administration, en fonction :

- de la destination des terrains (logements, équipements publics, développement économique),
- du caractère intercommunal du projet,
- du bilan coût de l'opération / avantages du projet que la collectivité s'engage à réaliser sous peine d'application de la clause de dédommagement.

L'EPFL procède aux acquisitions, à l'amiable, par exercice d'un droit de préemption ou de priorité délégué ou par expropriation. La durée maximale de portage est de cinq ans pour les biens bénéficiant d'une intervention au titre de la politique de reconversion des friches et de trois ans pour les autres.



Maxéville -
Grandes Brasseries

3.2. La protection contre les risques technologiques, miniers et naturels

Afin d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de plans réglementaires liés à des risques technologiques, miniers ou naturels (PPRT, PPRM, PPRI), l'EPFL propose ses compétences pour acquérir des biens dont l'usage est remis en cause voire totalement gelé. Leur rétrocession est immédiate dès que la maîtrise foncière est achevée.

L'EPFL continuera en outre à intervenir sur les quartiers sinistrés par des affaissements, depuis l'appropriation des biens jusqu'à leur démolition. Il pourra également contribuer au relogement des sinistrés par l'acquisition d'emprises exemptes de risques miniers. Des conditions particulières de portage foncier seront proposées aux collectivités en fonction des spécificités des contraintes et de leurs impacts.

3.3. La préservation des espaces naturels sensibles

Dans le souci d'accompagner la constitution ou la préservation d'espaces naturels remarquables, l'EPFL propose d'acquérir et de porter pour une durée de trois ans les emprises devant faire l'objet d'une protection. Des conventions foncières seront passées avec les collectivités locales ou territoriales compétentes en vue du rachat de ces espaces.

Des conventions particulières de gestion pourront être passées en vue de l'entretien et de la mise en valeur de ces terrains avec les collectivités locales, le Conservatoire des Espaces Naturels, le Conseil Régional de Lorraine et l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse.

4. Un Fonds Régional de minoration Foncière rénové et adapté aux nouveaux enjeux

Depuis 2004, le Fonds Régional de Minoration Foncière constitue un levier pour les collectivités ou les bailleurs dans la production de logements sociaux. Il doit soutenir uniquement les opérations particulièrement déséquilibrées et/ou innovantes.

Là où le parc locatif est peu diversifié et où le foncier est rare et cher (de l'agglomération nancéienne à la frontière avec le Luxembourg), il s'agit, par une subvention, de jouer sur la variable du prix d'acquisition pour faire diminuer la charge foncière, dès lors qu'une

surcharge est constatée par rapport au coût standard. La surcharge foncière est calculée par les services de l'Etat (DDT).

Le Fonds Régional de Minoration Foncière visera à faciliter les opérations :

- de constructions neuves dans les zones en tension (cf. diagnostic) ;
- de réhabilitation ou de rénovation urbaine sur les zones présentant notamment un fort taux de vacance du parc (cf. diagnostic).



Châtel-Saint-Germain - Logements sociaux

5. Une politique intégrée de densification des centres-bourgs

5.1. Les secteurs éligibles à l'action de l'EPFL

Les territoires concernés sont prioritairement les centres des communes qui exercent une fonction de centralité sur les bassins de vie ruraux et périurbains, ayant une population de moins de 15 000 habitants. A titre dérogatoire, des interventions ciblées sur certains quartiers de villes plus peuplées mais remplis-

sant la même fonction sera possible après accord express des instances délibératives de l'établissement. S'agissant d'une politique nouvelle, un nombre limité d'expérimentations sera conduit aux termes desquels les critères d'intervention pourraient être affinés ou adaptés.

5.2. La nature des interventions

Les quatre grands types d'intervention soulignent l'approche intégrée de la revitalisation des centres-bourgs soutenue par l'EPFL :

- les diagnostics / référentiels fonciers et immobiliers qui constituent un outil d'aide à la décision pour les collectivités. À partir de l'observation d'une situation locale, à un temps donné, le référentiel foncier a pour finalité d'identifier le potentiel de logements, commerces, services, équipements publics dans la zone déjà urbanisée et d'élaborer une stratégie foncière et immobilière adaptée à la mobilisation de ces gisements recensés au sein de l'enveloppe urbaine. Ce travail sur l'existant doit donc intervenir en complémentarité de réflexions plus globales sur l'utilisation de l'espace et l'adéquation à la demande des citoyens. Il peut ainsi servir de base à la mise en place d'une politique concertée de production de logements axée sur l'acquisition/amélioration des

biens dans le cadre d'opérations collectives de type OPAH-RU ou RHI.

- les acquisitions foncières dans un schéma d'ensemble, associées à un portage de cinq ans maximum
- la maîtrise d'œuvre et les travaux de déconstruction/désamiantage, de dépollution et mise en sécurité des sites
- la minoration foncière à la revente des biens destinés à accueillir une opération immobilière (habitat, commerce, tertiaire) et dont il s'avère de manière incontestable que son équilibre économique n'est pas atteint. Cette intervention peut se cumuler avec la prise en charge de travaux.

L'EPFL assure la maîtrise d'ouvrage de toutes ses interventions.

5.3. La prise en charge financière

Les taux d'intervention de la politique de densification des centres-bourg sont les suivants :

ETUDES DE RÉFÉRENTIEL FONCIER	MAÎTRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX	MINORATION FONCIÈRE
80 %	50 % [1]	à parité avec la collectivité [2]

[1] dans le cadre de situations techniques, économiques et financières complexes ou exceptionnelles, le taux d'intervention peut être modulé dans le cadre d'une dérogation allant jusqu'à 80%, après validation par les instances délibérantes de l'EPFL.

[2] dans une limite à fixer ultérieurement par le Conseil d'Administration sur le fondement des premiers dossiers examinés.

6. La mise en place de portages fonciers de longue durée

Ces dernières années, on constate un afflux important de friches militaires, industrielles, hospitalières, publiques (universités, ministère de l'éducation) souvent constituées de biens bâtis de qualité et en centre-ville. Dans ces secteurs, les marchés immobiliers sont déjà saturés du fait de la crise et des programmes en cours. Un risque d'effondrement menace. De plus, de

nombreux secteurs stratégiques (pôles gares, zones urbaines en reconversion, technopôles...) demandent une anticipation de l'action foncière très forte avant leur mutation afin d'être en mesure de maîtriser les coûts d'acquisition dans la durée et de parvenir à des équilibres économiques convenables.

Ainsi, des besoins de portage de très longue durée apparaissent progressivement pour réguler l'offre, préparer sereinement les évolutions urbaines et proposer des équations financières acceptables. Sur de telles durées, les immobilisations financières (Taxe Spéciale d'Équipement) et les frais de gestion (gardiennage, entretien, taxes...) à consentir par l'EPFL sont plus importants que dans le cadre de ses actions foncières classiques dont la durée moyenne de portage est de cinq ans.

Aussi, sur de tels portages, il est intéressant de rechercher la valorisation des biens dans l'attente de leur reconversion future pour en limiter la charge. Le modèle économique repose alors sur des recettes locatives ou de cessions qui couvrent ou minimisent les frais de fonctionnement et les intérêts d'emprunts éventuels (emprunts susceptibles de se substituer à la TSE pour acquérir les biens). Ce modèle se veut un moyen de valoriser les biens et d'éviter qu'ils se dégradent, tout en se donnant le temps de la réflexion sur leur devenir.

Or, à ce jour, aucune structure publique ou parapublique existante en Lorraine ne rassemble l'éventail complet des compétences nécessaires à cette activité de long terme : moyens financiers, ingénierie foncière, gestion locative, rénovation et aménagement des biens, analyse économique et de marché.

Dans ce contexte, l'EPFL recherche les compétences dont il ne dispose pas en propre, complémentaires de son savoir-faire foncier et technique.

Il est donc proposé d'engager les réflexions et mesures permettant à l'EPFL de répondre, si nécessaire, à cette demande nouvelle, en se rapprochant des collectivités, des SEM et de la Caisse des Dépôts et Consignations, sur la base d'analyses juridiques, financières, techniques et de plans d'affaire approfondis.

CONDITIONS DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'ETABLISSEMENT

Les conditions décrites ci-après concernent les conventions passées au titre du 9^{ème} PPI.

	PORTAGE	CESSION		
	DUREE DE PORTAGE	TAUX D'ACTUALISATION	ANNUITES	INTERETS SUR ANNUITES (revente avec paiement fractionné)
Foncier cadre	- 5 ans (+ 5 ans)	- 0% pour les projets de logements sociaux * - 1% par an pour tout autre projet	- remboursement en 5 annuités maximum	- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - Autres projets : 1% /an
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	- 3 ans - 5 ans pour les friches	- 0% pour les projets de logements sociaux - 3% par an pour tout autre projet - Dérogation : 1% par an pour tout projet réalisé sur une friche	- remboursement en 5 annuités maximum - Dérogation : 10 annuités pour les PPRT	- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - Autres projets : 3% / an

* Dans le cadre d'un projet mixte incluant de l'habitat social, le principal % de surface induit le taux.

B. Les politiques de reconversion : recyclage foncier, enjeux environnementaux et développement économique

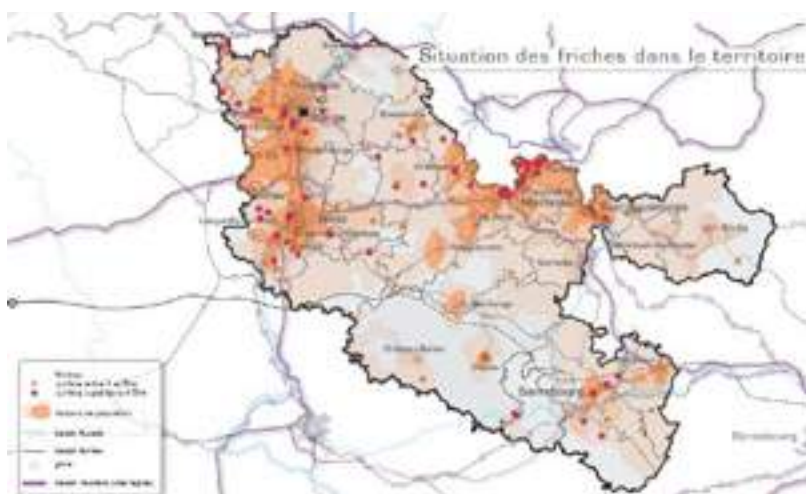
1. La mise en place d'un observatoire régional des friches

L'EPFL constituera un observatoire régional des friches de plus de 1 ha, en s'appuyant sur l'expérience acquise lors des travaux menés avec le SCOT des Vosges Centrales et le conseil départemental de la Moselle.

L'objectif est de créer une base de données de référence, qui prendra la forme d'un atlas des friches en Lorraine. Il aura vocation à rassembler l'ensemble des informations par site sur la base de fiches de synthèse.

Ces informations, recueillies et mises à jour annuellement par l'EPFL, ont vocation à être partagées ensuite avec les collectivités.

C'est pourquoi des conventions d'études seront signées avec la Région Lorraine, les conseils départementaux et/ou les SCOT pour compléter le recensement, en lien avec l'Etat. Elles seront prises en charge à 50 % par l'EPFL.



2. Le traitement des friches et des sites et sols pollués

2.1. Les friches éligibles à l'action de l'EPFL

- Les friches industrielles sont des sites, pollués ou non, ayant cessé toute activité antérieurement exercée dans le secteur secondaire tel que défini par l'INSEE.
- Les friches militaires sont désaffectées par le Ministère de la Défense et à céder par l'Etat après avoir rempli ses obligations réglementaires.
- Les friches urbaines sont des ensembles de biens dégradés ou désaffectés au sein d'un îlot pour lequel existe un projet global de reconquête. Les zones commerciales sont exclues de ce type de friches. Les biens publics désaffectés (tels que des hôpitaux, des services d'enseignement, immeubles de bureaux...) sont considérés comme éligibles.
- Les sites et sols pollués sont ceux pour lesquels le responsable de la pollution a disparu ou est reconnu insolvable, ou des sites pour lesquels les projets d'aménagement nécessitent une dépollution plus approfondie que celle à laquelle le responsable est contraint (changement d'usage).



Petite-Rosselle - Parc Explor Wendel

Montiers-sur-Saulx - Ecurey

2.2 La nature des interventions

Les deux grands types d'intervention dans le traitement des friches et des sites et sols pollués sont :

- Les études techniques et de vocation ou d'usage doivent identifier le contexte foncier ou définir le périmètre cessible, établir différents scénarii d'aménagement ainsi que la nature et le coût des travaux de pré-aménagement et d'aménagement au regard du scénario retenu. Les études techniques englobent les diagnostics de base sur la structure même d'un bâtiment, sur l'état des réseaux ou des sols, l'état environnemental des milieux, la topographie. L'évaluation quantitative du risque sanitaire effectuée en fonction du projet d'aménagement retenu est considérée comme une étude de vocation ainsi que la définition des éléments nécessaires à la rédaction d'un plan de gestion (bilan coût / avantage des mesures de traitement de la pollution). Les études de marché,

de faisabilité et de programmation, qui permettent de renforcer les capacités de réflexion en termes juridiques, financiers ou conceptuels, relèvent elles aussi de ce type d'études.

- La maîtrise d'œuvre et les travaux de remise en état des terrains concernés englobent les interventions en matière de démolition/déconstruction, désamiantage, remblaiement, terrassement/remodelage de terrain, verdissement, paysagement, réhabilitation de bâtiments et ouvrages (clos et couvert), dépollution et mise en sécurité des sites.

L'EPFL assure la maîtrise d'ouvrage de ces prestations et contractualise son intervention par le biais de conventions dédiées (d'étude ou de travaux).

Pour que l'EPFL effectue des travaux, il est nécessaire qu'il soit propriétaire du site.

2.3 La prise en charge financière de la politique

Les taux d'intervention de la politique de traitement des friches sont les suivants :

ETUDES TECHNIQUES ET DE VOCATION	MAÎTRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX
80 %	80 % (2)

(1) Dans le cadre de situations complexes et/ou exceptionnelles, des études techniques peuvent bénéficier d'un taux dérogatoire à 100%, après validation par les instances délibératives de l'EPFL.

(2) Les travaux de déconstruction/désamiantage et de paysagement connexes à la déconstruction, dans le cadre du traitement des friches industrielles, bénéficient d'un taux d'intervention dérogatoire de 100 %. Cette disposition ne s'applique pas pour la maîtrise d'œuvre.

Des conventions entre l'EPFL et les collectivités locales concernées précisent pour chaque opération les modalités d'intervention de l'EPFL, les dispositions de mise en œuvre du partenariat et le plan de financement.

3. Etudier et traiter les friches dans le cadre des opérations diverses

La conduite d'études est une compétence de l'EPFL qui s'est diversifiée au fil du temps. Ainsi, cette compétence est mise au service de projets d'aménagement où il est nécessaire, compte tenu des difficultés juridiques, financières et conceptuelles, de renforcer les capacités de réflexion.

Par ailleurs, en droite ligne des opérations de traitement d'espaces dégradés, la conduite d'études ou de travaux de requalification est une capacité qui a été développée dans le cadre d'opérations sur d'anciens sites miniers, sidérurgiques et militaires ou pour démolir des biens touchés par des affaissements miniers ou concernés par les opérations de rénovation urbaine.

Parmi les opérations de ce type :

- Les anciennes carrières Solvay (445 ha) ont été acquises en indivision en 1984 par la communauté urbaine du Grand Nancy, les villes de Maxéville et de

Nancy et l'EPFL (restent aujourd'hui 130 ha en indivision). Le site a alors bénéficié d'un programme d'études et de travaux de préverdissement. L'EPFL continuera à accompagner la reconversion de ces carrières.

- L'EPFL mène depuis 2010 une opération pilote sur la copropriété des Tilleuls à Uckange. Les acquisitions finalisées, l'EPFL mènera la démolition de cet îlot urbain dégradé.
- Suite aux engagements pris, notamment avec le Ministère de la Défense, l'intervention de l'EPFL se poursuivra dans le cadre des différents contrats de sites militaires et de redynamisation (Contrat de Redynamisation de Sites de Défense de Metz, Plan Local de Redynamisation de Meurthe-et-Moselle, Contrat de Développement Economique (CDE) du bassin de Commercy...).

4. La participation au développement économique des collectivités locales

4.1. L'appui aux restructurations de l'immobilier industriel des entreprises en activité

Dans le cadre de sa mission de reconversion des friches, l'EPFL intervient lorsque toute activité a cessé sur les biens en question afin de favoriser leur réemploi futur via des opérations de recyclage foncier.

Cette intervention peut être complétée par un appui aux projets des collectivités entraînant la restructuration de l'immobilier industriel d'entreprises en activité.

L'EPFL est en mesure d'accompagner les initiatives des collectivités locales sur des projets identifiés de revitalisation urbaine et de l'immobilier industriel non productif, nécessitant le traitement de situations foncières et immobilières dégradées ou inadaptées aux besoins économiques des entreprises propriétaires, pour leur donner de nouveaux usages.

En effet, certaines entreprises en activité possèdent des biens non bâtis ou des ensembles immobiliers industriels délaissés ou inutiles qui, non seulement ne sont pas disponibles pour une réutilisation économique ou pour des projets publics mais pèsent aussi sur leur bilan. La restructuration d'une partie de leur emprise foncière permettrait, d'une part, de dégager du foncier disponible limitant ainsi les prélèvements

sur les espaces naturels ou agricoles et, d'autre part, de rationaliser leur processus de production et de gagner ainsi en compétitivité.

Au titre de la mise en œuvre de cette politique, l'EPFL est en mesure de mener les mêmes interventions en études et en travaux que dans le cadre du traitement des friches. Il assure la maîtrise d'ouvrage de ces prestations qui seront réalisées sans se substituer aux obligations de l'ancien exploitant. Il est cependant nécessaire qu'il soit propriétaire du site pour pouvoir réaliser des travaux. Des conventions entre l'EPFL, les entreprises et les collectivités locales concernées préciseront le contour de son intervention.

Les taux d'intervention de la politique de traitement des friches sont les suivants :

ETUDES TECHNIQUES ET DE VOCATION	MAÎTRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX
80 %	50 %



Vannes-le-Châtel - Pôle verrier

4.2. L'appui aux Plans de Prévention des Risques Technologiques

La mise en œuvre progressive des PPRT engendrent des besoins de traitement des biens et espaces soumis aux mesures d'expropriation ou de délaissement, sans qu'il s'agisse forcément de friches. Sur ces secteurs, l'EPFL est en mesure de piloter des

études et des diagnostics techniques préalables à la démolition, de la maîtrise d'œuvre et des travaux de déconstruction / désamiantage.

Pour que l'EPFL assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, il est nécessaire qu'il soit propriétaire du site.

Les taux de prise en charge financières sont les suivants:

ETUDES TECHNIQUES PRÉALABLES	MAÎTRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX
50 %	50% de la part résiduelle de la collectivité concernée



Richemont - Air Liquide

4.3. Valoriser les projets innovants

En privilégiant le recyclage foncier d'espaces dégradés au bénéfice de la préservation des espaces agricoles et naturels, l'EPFL est en mesure de permettre l'essor de l'économie et des technologies vertes en particulier :

- l'étude de la faisabilité technico-économique de projets de centrales de production d'énergie renouvelable sur d'anciens crassiers, terrils ou sites délaissés contraints ;
- l'accompagnement de projets de développement d'une agriculture industrielle orientée vers la production de biomasse par exemple ;
- la poursuite des travaux du groupement d'intérêt scientifique sur les friches industrielles (GISFI) porté par l'université de Lorraine en offrant des possibilités de recherche et de développement sur sols pollués in situ ;

- la montée en puissance du projet LORVER autour des techniques de régénération des sols via la phytoremédiation ;
- le développement d'un projet de recherche appliquée autour de la production et du stockage d'hydrogène en lien avec l'école des Mines de Nancy (ARTEM) sur l'ancienne friche International Decor à Celles-sur-Plaine (Vosges).

Ce type d'accompagnement ne pourra porter que pour des projets de réemploi de friches.

L'accompagnement de l'EPFL se fera sur la base d'un conventionnement classique de traitement des friches. Des partenariats spécifiques pourront être engagés avec d'autres entités ayant un intérêt dans la reconversion des friches (BRGM, RAG Montan Immobilien...).

C. Accompagner l'action de l'EPA ALZETTE-BELVAL sur le périmètre de l'OIN

1. Pour une redynamisation du territoire frontalier Alzette-Belval

L'opération d'aménagement dite Alzette-Belval a été inscrite par décret du 19 avril 2011 parmi les OIN (Opération d'Intérêt National). Le périmètre de l'OIN couvre une superficie totale de 5 285 hectares, soit 73% de la superficie de la Communauté de Communes du Pays-Haut Val d'Alzette (CCPHVA).

L'OIN déroge aux lois de décentralisation en permettant à l'Etablissement Public d'Aménagement Alzette-Belval et financé par l'Etat et des collectivités

territoriales, de mener la politique d'aménagement et d'urbanisme sur ce territoire. Le cadre réglementaire et l'outil de développement choisis marquent une volonté nationale forte de voir ce territoire évoluer dans une dynamique nouvelle pour combattre le décrochage territorial de cette partie de l'Est de la France et accompagner les collectivités dans l'aménagement de leur territoire. Dans ces conditions, l'EPFL, Etablissement Public de l'Etat, se doit de soutenir son action.

2. Mise en œuvre d'une convention-cadre territoriale

L'EPFL est mobilisé aux côtés de l'EPA Alzette-Belval, en tant qu'opérateur foncier et au titre des politiques de remise en état des friches. Une convention-cadre territoriale a été signée fin 2012 pour une durée de cinq ans.

L'objectif poursuivi par l'EPFL est de réaliser un programme de recyclage foncier permettant de redonner aux friches industrielles et urbaines, y compris

les cités minières en dysfonctionnement, de nouveaux usages conformément au Programme Stratégique Opérationnel de l'EPA Alzette-Belval. Ces interventions seront orientées en priorité au profit de projets de créations de logements, de zones d'activités économiques et d'équipements publics structurants en cohérence avec la mise en œuvre de continuités naturelles de type trames vertes et bleues.



3. Les différents modes et types d'intervention

L'EPFL peut accompagner l'EPA Alzette-Belval de la manière suivante :

- sur des acquisitions foncières notamment grâce à la mise en place d'un dispositif de minoration du coût du foncier. Ce dispositif vise à favoriser le développement d'une offre en habitat, notamment social, et en équipements publics structurants et à accompagner la rénovation urbaine des communes concernées. La rétrocession des biens par l'EPFL au bénéficiaire de l'opération intervient dans un délai de cinq ans renouvelable.
- sur des actions de reconversion de friches dont il peut être maître d'ouvrage (études techniques et de vocation ou d'usage, maîtrise d'œuvre et travaux) selon ses conditions techniques habituelles d'intervention.



4. La prise en charge financière

Dans la convention-cadre signée fin 2012, l'EPFL s'engage à mobiliser sur la période 2012-2017, une première enveloppe de 20 M€, en fonction des projets qui lui sont présentés.

ETUDES TECHNIQUES ET DE VOCATION	MAÎTRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX SSP (1)	MAÎTRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX (HORS BÂTI) (1)	TRAVAUX CLOS-COUVERT Y COMPRIS ISOLATION EXTÉRIEURE (1)	MESURES CONSERVATOIRES À TITRE EXCEPTIONNEL
80% (2)	80%(3)	100%	90% (3)	100%

(1) Pour être maître d'ouvrage des travaux, l'EPFL devra être propriétaire de sites n'appartenant pas ou n'ayant jamais appartenu à l'EPA.

(2) Le reste étant à la charge de l'EPA Alzette-Belval. Dans le cadre de situations complexes et/ou exceptionnelles, des études techniques peuvent bénéficier d'un taux dérogatoire à 100%.

(3) Le reste étant à la charge de l'EPA Alzette-Belval.



CHAPITRE 3 – METHODES ET EVALUATION

Entre 2005 et 2008, l'EPFL a mené une démarche qualité. L'établissement a ainsi été certifié ISO 9001 le 27/03/2007. Cette certification lui a permis de réaliser un saut qualitatif appréciable par l'identification des processus clés structurant son activité et la formalisation des procédures correspondantes. A partir de 2009, la direction générale de l'établissement a développé un management par les risques. Le PPI 2015-2019

confirme cette orientation de principe. Par ailleurs, l'EPFL entend se donner les moyens de rendre compte de son action de manière claire et transparente. Dans cette perspective, et afin de pouvoir disposer de toutes les informations utiles pour évaluer son action, l'EPFL propose de se doter d'une batterie d'indicateurs de suivi.

A. La maîtrise des risques et les audits internes de service

L'EPFL développe depuis plusieurs années des outils face aux risques financiers, techniques, réglementaires et managériaux découlant de son activité. Ainsi, sous l'impulsion de la mission de contrôle général économique et financier, l'EPFL dispose depuis 2009 d'une cartographie générale des risques dont l'actualisation est présentée chaque année en Conseil d'Administration.

Avec la cartographie des risques, l'EPFL entend limiter au maximum ses risques propres. Il entend également offrir à ses partenaires (collectivités locales, Etat...) et à ses salariés un niveau de sécurité et de fiabilité renforcé face à des événements qui pourraient affecter le

fonctionnement de l'établissement et empêcher d'atteindre les objectifs fixés.

L'EPFL souhaite approfondir cette démarche et tirer parti des apports du décret GBCP (Gestion Budgétaire et Comptable Publique) du 7 novembre 2012 notamment en matière de garanties quant au respect des procédures fixées sur des processus clés. Ainsi, en 2014, un comité MRCF (Maîtrise des Risques Comptables et Financiers) a été mis en place au sein de l'EPFL et un référent a été désigné.

La MRCF constitue désormais pour l'EPFL un volet essentiel de sa politique de maîtrise des risques.

B. L'évaluation de l'activité de l'EPFL

Le présent PPI de l'EPFL, 9^{ème} du nom, s'articule autour de cinq axes stratégiques (cf. 1^{ère} partie). Aussi, l'EPFL doit-il disposer d'indicateurs de suivi lui permettant de rendre compte de son action au regard de ces cinq axes. Ces indicateurs stratégiques sont complétés par des indicateurs d'activité, d'efficacité et de qualité.

Ainsi, il sera possible de suivre au fil des années l'adéquation des actions de l'EPFL aux enjeux et objectifs

du présent PPI et leur impact sur l'aménagement et le développement du territoire.

Les indicateurs sont des outils indispensables pour préparer l'évaluation du 9^{ème} PPI.

Toutefois, d'autres approches (hors indicateurs) doivent également être envisagées. L'EPFL doit être en mesure de :

- procéder à des enquêtes de satisfaction auprès de ses principaux partenaires ;
- et d'évaluer les nouvelles politiques mises en œuvre.

1. Les indicateurs stratégiques

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°1

CREER DES CONDITIONS FAVORABLES A LA MOBILISATION EFFICACE DU FONCIER

INDICATEURS DE SUIVI	CALCUL DE L'INDICATEUR	PÉRIODICITÉ DE L'ÉVALUATION
Convention-cadres couvertes par des études de stratégie foncières	= Nombre de convention-cadre couvertes par des études / nombre de convention-cadre	annuelle

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°2

FAVORISER LE RECYCLAGE FONCIER POUR LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN / RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

INDICATEURS DE SUIVI	CALCUL DE L'INDICATEUR	PÉRIODICITÉ DE L'ÉVALUATION
Surfaces acquises	Surfaces de friches acquises	annuelle
	Surfaces totales acquises dans la tache urbaine	annuelle
	= Surfaces de friches acquises + surfaces totales acquises dans la tache urbaine / total des surfaces acquises	annuelle

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°3

FAVORISER LE RECYCLAGE FONCIER POUR LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN / POLITIQUE INTÉGRÉE DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

INDICATEURS DE SUIVI	CALCUL DE L'INDICATEUR	PÉRIODICITÉ DE L'ÉVALUATION
Démarches intégrées engagées	Nombre de démarches engagées	annuelle
Avancement des démarches engagées	Nombre de démarches engagées de manière opérationnelle (action foncière ou travaux)	annuelle

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°4

MOBILISER DU FONCIER POUR DES PROJETS STRUCTURANT LES TERRITOIRES / LE LOGEMENT

INDICATEURS DE SUIVI	CALCUL DE L'INDICATEUR	PÉRIODICITÉ DE L'ÉVALUATION
Nombre de logements potentiels en acquisition	Nombre total de logements potentiels	annuelle
Nombre de logements sociaux potentiels en acquisitions	Nombre total de logements sociaux potentiels	annuelle
Nombre de logements acquis pour des opérations d'amélioration	Nombre total de logements acquis pour de l'amélioration	annuelle
Nombre de logements potentiels en cession	Nombre total de logements potentiels	annuelle
Nombre de logements sociaux potentiels en cession	Nombre total de logements sociaux potentiels	annuelle
Impact de l'action en matière de logements	= Nombre total de logements potentiels / nombre total de logements commencés en Lorraine l'année n-1	annuelle

L'EPFL recherchera à s'assurer de l'efficacité des projets par rapport aux engagements pris par la collectivité locale (logements effectifs/logements potentiels).

2. Les indicateurs d'activité et de pilotage budgétaire

OBJECTIF D'ACTIVITÉ N°1 - ACTIVITÉ FONCIÈRE

CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA MOBILISATION EFFICACE DU FONCIER

INDICATEURS DE SUIVI	CALCUL DE L'INDICATEUR	PÉRIODICITÉ DE L'ÉVALUATION	OBJECTIFS
Activité foncière	= Montant des dépenses réalisées en acquisitions / montant prévisionnel des acquisitions	annuelle	> 85% / an
	= Montant des dépenses réalisées en cessions / montant prévisionnel des cessions (sur la base de la liste prévisionnelle des cessions prévues pour l'année)	annuelle	> 85% / an
	Nombre d'actes d'acquisition	annuelle	
	= Nombre d'actes de cession signés / nombre d'actes de cession prévisionnel (sur la base de la liste prévisionnelle des cessions prévues pour l'année)	annuelle	

OBJECTIF D'ACTIVITÉ N°2 - CONVENTIONS-CADRE ET CRAC

INDICATEURS DE SUIVI	CALCUL DE L'INDICATEUR	PÉRIODICITÉ DE L'ÉVALUATION	OBJECTIFS
CRAC	= Nombre de CRAC réalisés et transmis avant le 30 juin / nombre de convention-cadres	annuelle	100 %

OBJECTIF D'ACTIVITÉ N°3 - PLAN FONCIER / MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS CONVENTIONNELLES

INDICATEURS DE SUIVI	CALCUL DE L'INDICATEUR	PÉRIODICITÉ DE L'ÉVALUATION	OBJECTIFS
Patrimoine non conventionné	= Patrimoine (ha) ne bénéficiant d'aucun dispositif de sortie au 1er janvier 2015 – Patrimoine (ha) cédé – Patrimoine (ha) reconventionné	annuelle	0 en 2019
Respect des engagements conventionnels en cessions foncières	= Nombre de conventions foncières arrivant à échéance dans l'année, honorées / Nombre de conventions foncières arrivant à échéance dans l'année	annuelle	90% / an

OBJECTIF D'ACTIVITÉ N°4 - ACTIVITÉ RECONVERSION

INDICATEURS DE SUIVI	CALCUL DE L'INDICATEUR	PÉRIODICITÉ DE L'ÉVALUATION	OBJECTIFS
Dépenses en reconversion	Montant des dépenses en reconversion / montant prévisionnel des dépenses – sur la base de la liste prévisionnelle des opérations en reconversion	annuelle	0 en 2019

L'EPFL réfléchira à un indicateur lui permettant de qualifier la rotation de son stock foncier.

3. Les indicateurs d'efficience et de qualité

OBJECTIF D'EFFICIENCE - MAÎTRISER LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

INDICATEURS DE SUIVI	CALCUL DE L'INDICATEUR	PÉRIODICITÉ DE L'ÉVALUATION
Frais de fonctionnement	= frais de fonctionnement / ETP	annuelle

OBJECTIF DE QUALITÉ N°1 - PAYER RAPIDEMENT NOS PRESTATAIRES

Ce critère de « satisfaction client » sera similaire à celui figurant dans l'accord d'intéressement de l'établissement en cours de négociation. Il sera intégré après validation.

OBJECTIF DE QUALITÉ N°2 - RÉPONDRE À TOUTES LES SOLLICITATIONS ET COURRIERS REÇUS DANS UN DÉLAI SATISFAISANT

Ce critère de « satisfaction client » sera similaire à celui figurant dans l'accord d'intéressement de l'établissement en cours de négociation. Il sera intégré après validation.

CHAPITRE 4 – LES MOYENS FINANCIERS

A. Les hypothèses financières du 9^{ème} PPI : une capacité d'exécution opérationnelle ambitieuse

Les hypothèses posées pour élaborer la maquette financière s'appuient sur des dépenses moyennes en action foncière de 35 M€ / an et une contribution aux politiques de reconversion, en moyenne de 18 M€ / an.

Par ailleurs, 30 M€ sur cinq ans sont prévues pour procéder à des acquisitions ou des travaux sur des sites « hors normes », notamment des biens publics qui seront mis sur le marché dans les prochaines années.

B. L'enveloppe financière globale du 9^{ème} PPI

Le tableau ci-après présente les moyens consacrés à la mise en œuvre du 9^{ème} PPI.

	PROGRAMMATION 2015-2019 (M€)	ESTIMATION % MOYENS DE PRISE EN CHARGE PAR L'EPFL
Foncier cadre	188,0	100,0
Foncier diffus		
Foncier sensible		
Réserves foncières	2,0	100,0
Minoration foncière	10,0	67,0
ACTIONS FONCIERES	200,0	-
INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES	30,0	100,0
Reconversion des friches	86,0	87,0
Restructuration de l'immobilier industriel	1,0	50,0
Politique intégrée de restructuration des centres-bourgs	3,0	50,0
Risques technologiques	2,0	50,0
ACTIONS DE RECONVERSION	92,0	-
Action foncière	10,0	100,0
Reconversion de friches	8,0	90,0
ACCOMPAGNEMENT DE L'EPA ALZETTE-BELVAL	18,0	-
FRAIS DE STRUCTURE ET DE GESTION DU PATRIMOINE	40,0	100,0
TOTAL PPI 2015-2019	380,0	-

C. Les besoins financiers prévisionnels sur la période 2015-2019

1. L'achèvement du 8^{ème} PPI sur la période 2015-2019

En retenant comme hypothèse un taux d'exécution moyen de 80% sur les enveloppes foncières ouvertes et de 85% pour les opérations en reconversion déjà

programmées, 127 M€ restent encore à dépenser pour solder, entre 2015 et 2019, les opérations relevant du 8^{ème} PPI.

2. L'exécution des dépenses du 9^{ème} PPI sur la période 2015-2019

Considérant les hypothèses suivantes (assises sur le constat des consommations de PPI précédents) :

- en action foncière, 35% des crédits programmés entre 2015 et 2019, donneront lieu à dépenses effectives durant la même période,
- en action de reconversion, 60% des crédits programmés entre 2015 et 2019, donneront lieu à dépenses effectives durant la même période,

Au total, 141 M€ devraient être dépensés entre 2015 et 2019 (soit en moyenne 28.2 M€/an) au titre du présent PPI.

3. Les dépenses d'interventions exceptionnelles

L'intégralité des crédits (30 M€) prévus pour les interventions exceptionnelles seront dépensés entre 2015 et 2019.

4. Les dépenses de fonctionnement et de gestion du patrimoine

L'intégralité des crédits (40 M€) prévus au titre des frais de fonctionnement et de la gestion du patrimoine seront dépensés entre 2015 et 2019.

5. Synthèse des besoins financiers prévisionnels sur la période 2015-2019

PROGRAMMATIONS PPI 2007-2014	PROGRAMMATIONS PPI 2015-2019		
Solde des dépenses opérationnelles : 127M€ sur 5 ans soit 24,4M€/an	Dépenses opérationnelles : 141M€ soit 28,2M€/an	Interventions exceptionnelles 30 M€ sur 5 ans	Frais de structure 40 M€ sur 5 ans soit 8 M€/an
Exécution opérationnelle : 268 M€ sur 5 ans soit 53,6 M€/an Total général des dépenses : 338 M€ sur 5 ans			

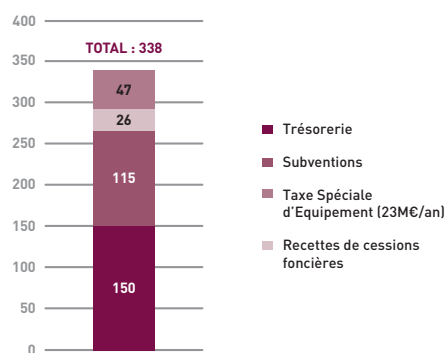
D. Les ressources prévisionnelles sur la période 2015-2019

L'EPFL mobilisera quatre sources de financement :

- Les recettes des cessions foncières
- La Taxe Spéciale d'Equiptement
- Les subventions des collectivités locales, de l'Etat et de la Région au titre des politiques de reconversion
- Ses ressources propres (trésorerie)

En considérant la mobilisation de ses ressources propres sur la période 2015-2019, le niveau prévisionnel de la trésorerie à la fin du programme devrait s'élever à 33 M€.

Sources de financement des actions du PPI 2015-2019 (M€)



E. L'achèvement du 9^{ème} PPI au-delà de 2019

En retenant comme hypothèse :

- un taux d'exécution moyen de 80% sur les enveloppes foncières ouvertes, y compris pour l'EPA Alzette-Belval, (soit 168 M€),
- un taux d'exécution moyen de 85% pour les opérations en reconversion, y compris pour l'EPA Alzette-Belval, (soit 85 M€),
- 30 M€ d'acquisitions exceptionnelles effectives,
- des frais de fonctionnement et de gestion du patrimoine intégralement dépensés (40 M€).

Le total des dépenses effectivement constatées du 9^{ème} PPI pourrait être de 323 M€, dont 211 M€ seront dépensés avant 2019. Il restera donc à dépenser 112 M€ dans le cadre du PPI suivant.



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