

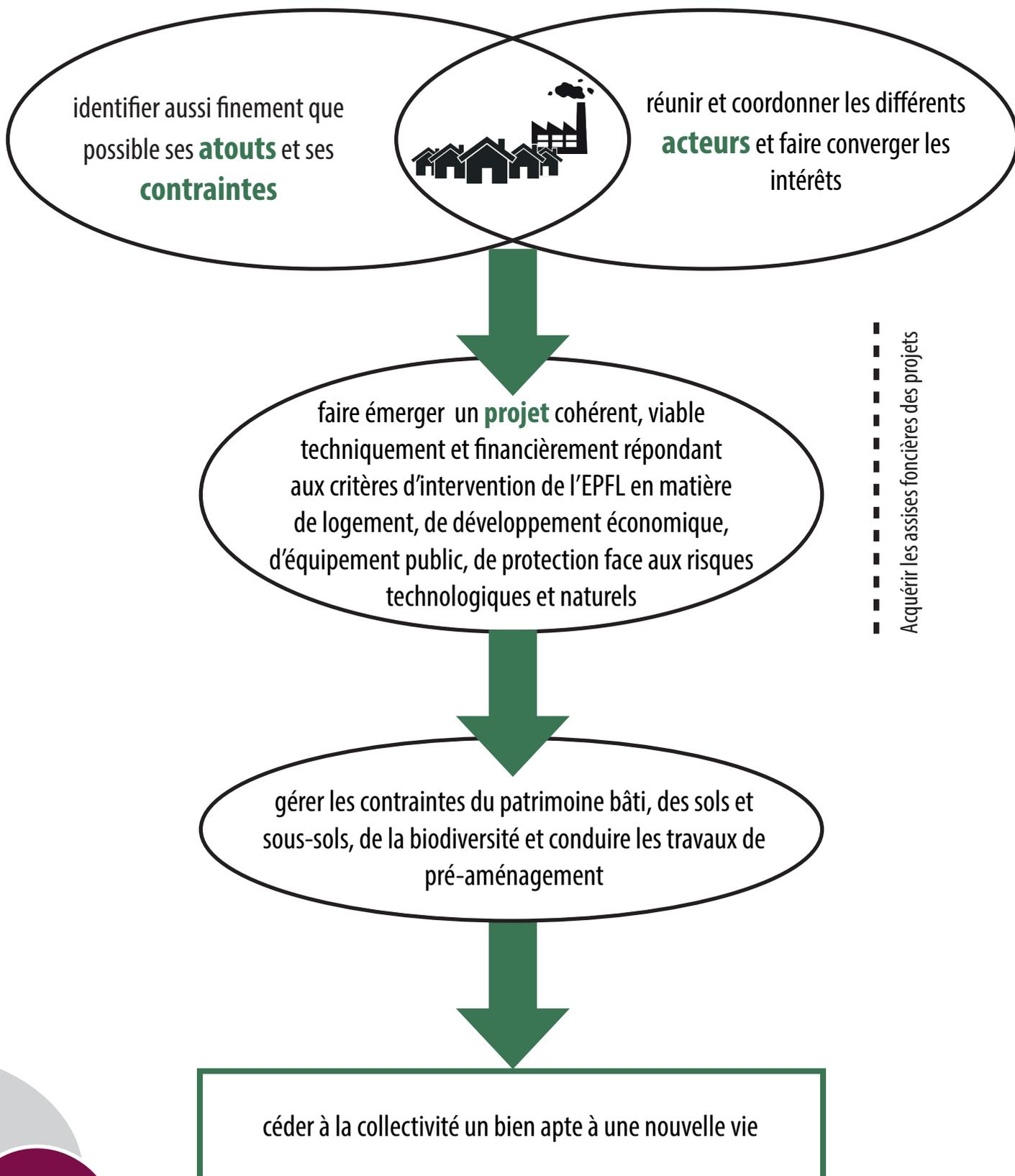


Etablissement Public
Foncier de Lorraine

**RECONVERSION DES FRICHES
ET
REVITALISATION DES
CENTRES-BOURGS**

L'EPFL se consacre à la reconversion des friches depuis un peu plus de trente ans. Les interventions de l'EPFL en centre-bourg depuis 2015 fonctionnent sur les mêmes principes méthodologiques. Ces deux types d'intervention ont aussi en commun d'être fortement liés à un autre pan de l'activité de l'EPFL, l'action foncière.

• Pour l'EPFL, reconvertir une friche ou revitaliser un centre-bourg c'est :



RECONVERSION DES FRICHES

● Qu'est-ce qu'une friche ?

Un site artificialisé, bâti ou non, dont l'activité a cessé et qui nécessite une intervention en vue de son recyclage.

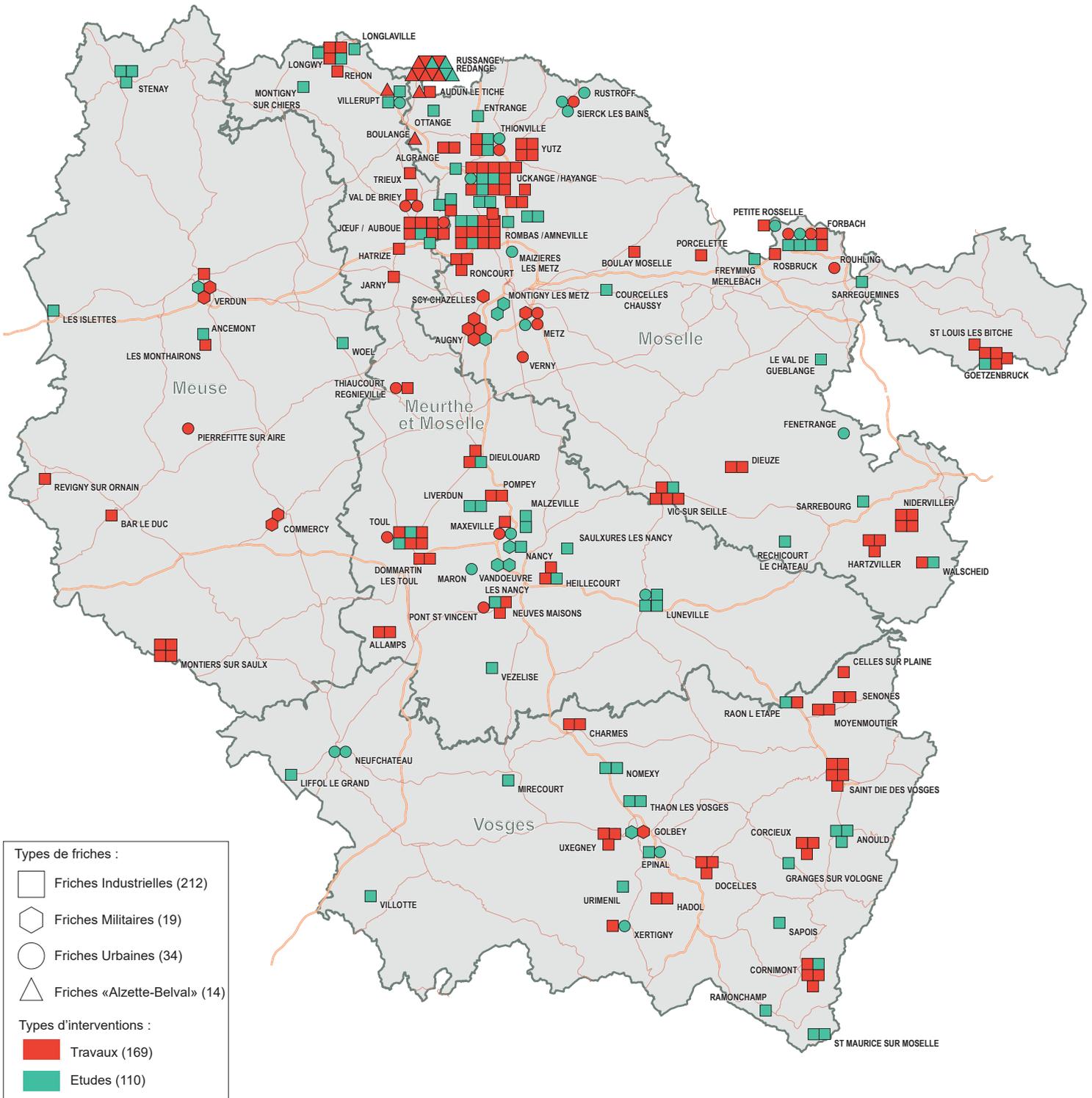


● L'évolution de la reconversion des friches et de son financement

- ✱ **1986-1988** - La première convention relative à la politique de résorption des friches industrielles, aux moyens d'études de travaux de pré-aménagement, a été signée entre l'Etat et l'EPFL, alors EPML, en mars 1986. Elle s'appliquait exclusivement aux bassins sidérurgiques lorrains où le repli des industries sidérurgiques et minières laissait plus de 1 800 ha de friches. En 1987, la Région lorraine est associée à cette action et en 1988, le FEDER (Fonds Européen de Développement Régional), via l'Etat, vient abonder ce dispositif. Il est ainsi convenu que la Région, l'Etat et l'EPFL apportent chacun un tiers de l'investissement.
- ✱ **2000** - Le 30 novembre 2000, dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région signé en mars 2000, la Région, l'Etat et l'EPFL décident de poursuivre la politique de résorption des friches industrielles et de l'étendre à d'autres problématiques de traitement de sites dégradés et de reconversion affectant le territoire régional. La politique s'enrichit ainsi d'une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales et patrimoniales et tient compte des friches urbaines puis de sites militaires désaffectés. L'Etat et la Région apportent alors chacun 40% de l'investissement et l'EPFL, 20%, sur les sept années du Contrat de Plan.
- ✱ **2007-2014** - La reconversion des friches sur la période 2007-2014 s'est inscrite dans le cadre d'une convention d'application du Contrat de Plan, conclue entre l'Etat, la Région, l'EPFL et le département des Vosges. Globalement, la prise en charge financière de l'EPFL augmente considérablement puisqu'elle passe à 64% (15,5% chacun pour l'Etat et la Région et 5% pour le département des Vosges).
- ✱ **2015-2019** - En 2015, les modalités d'action changent avec l'adoption par l'EPFL de son 9ème Programme Pluriannuel d'Intervention (2015-2019) et la signature de la convention spécifique d'application du volet territorial du contrat de plan Etat-Région 2015-2020. Le soutien à la reconversion des friches est étendu aux friches hospitalières alors que se développent l'accompagnement à la revitalisation de centres-bourgs. La contribution aux politiques de reconversion de l'EPFL a été fixée à 18 M€ par an. L'établissement prend généralement en charge 80% du coût des opérations de pré-aménagement (100% dans certains cas), les 20% restant étant à la charge des collectivités.

Depuis 1986, un peu plus de 540 sites de friches industrielles, urbaines et militaires (environ 12 000 hectares) ont été pris en charge par l'EPFL (soit acquisitions, études et/ou travaux). Plus de 430 M€ ont été mobilisés sur les 30 dernières années.

Les interventions 2015-2018 de l'EPFL par types de friches et d'interventions



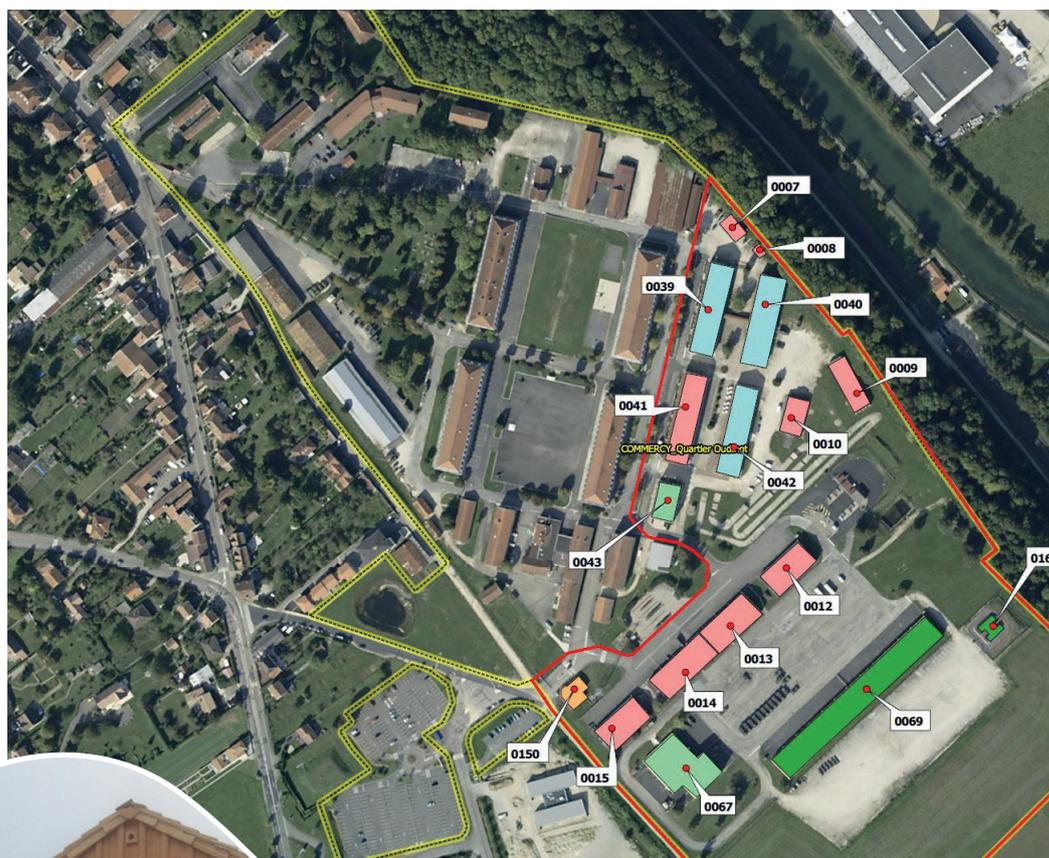
VAL-DE-BRIEY - Pôle Stern (54)

Val-de-Briey est une commune de 8 300 habitants située au nord du département de la Meurthe-et-Moselle. L'EPFL intervient pour déconstruire partiellement les bâtiments de l'ancien hôpital et maison de retraite Stern, dont les activités ont été transférées sur un autre site. Seul reste sur place l'EHPAD, ce qui a d'ailleurs nécessité une gestion de chantier adaptée afin de réduire les nuisances sur son fonctionnement. Les opérations de déconstruction du pôle Stern ont pour but de laisser la place à un projet d'éco-quartier sur un périmètre plus large, le site Stern étant le point d'entrée principal de la future zone d'habitat. Les travaux de déconstruction ont débuté en 2017 et viennent de s'achever début 2019. Le bâtiment historique central et sa chapelle sont conservés en raison de leur caractère patrimonial et font l'objet de mesures pour assurer le clos et le couvert à la suite des démolitions des bâtiments alentour. Les études devant affiner le projet d'éco-quartier se poursuivent à l'heure actuelle. Dans l'intervalle, l'EPFL a revendu une partie du foncier du pôle Stern afin qu'un premier projet puisse voir le jour. L'AEIM, association visant à la prise en charge des personnes handicapées, a fait construire entre fin 2018 et début 2019 un foyer d'hébergement de 3 000 m².



COMMERCY - Quartier Oudinot (55)

Commercy est une commune d'environ 6 300 habitants. Elle est située dans le sud-est du département de la Meuse. En 2013, au moment de la dissolution du 8ème Régiment d'Artillerie présent sur le quartier Oudinot, la communauté de communes de Commercy Void Vaucouleurs fait appel à l'EPFL pour l'aider à définir un projet de reconversion. L'étude a permis de cerner avec précision les contraintes du site. En février 2015, l'EPFL a acquis la partie sud en vue de l'implantation d'une zone d'activités alors que l'autre partie du site était acquise par CMI Defence pour la réalisation d'un important projet de centre de formation. Parallèlement aux travaux de désamiantage et de déconstruction, la collectivité a réalisé un équipement aquatique intercommunal. Pour compenser l'impact des travaux sur les hirondelles, espèce protégée, l'EPFL a fait construire deux tours comptant une trentaine de nids artificiels. Un peu plus de deux hectares ont été rétrocédés en septembre 2016 et 8,4 hectares en juillet 2018.

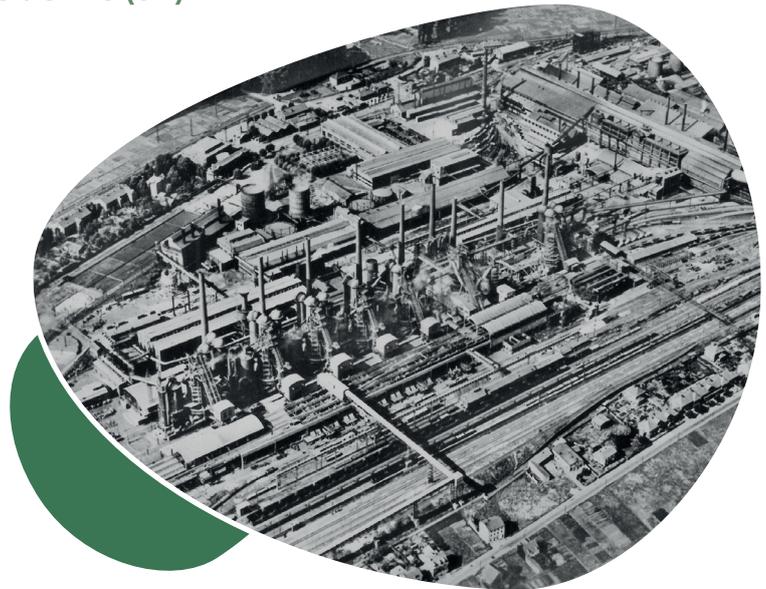


Légende

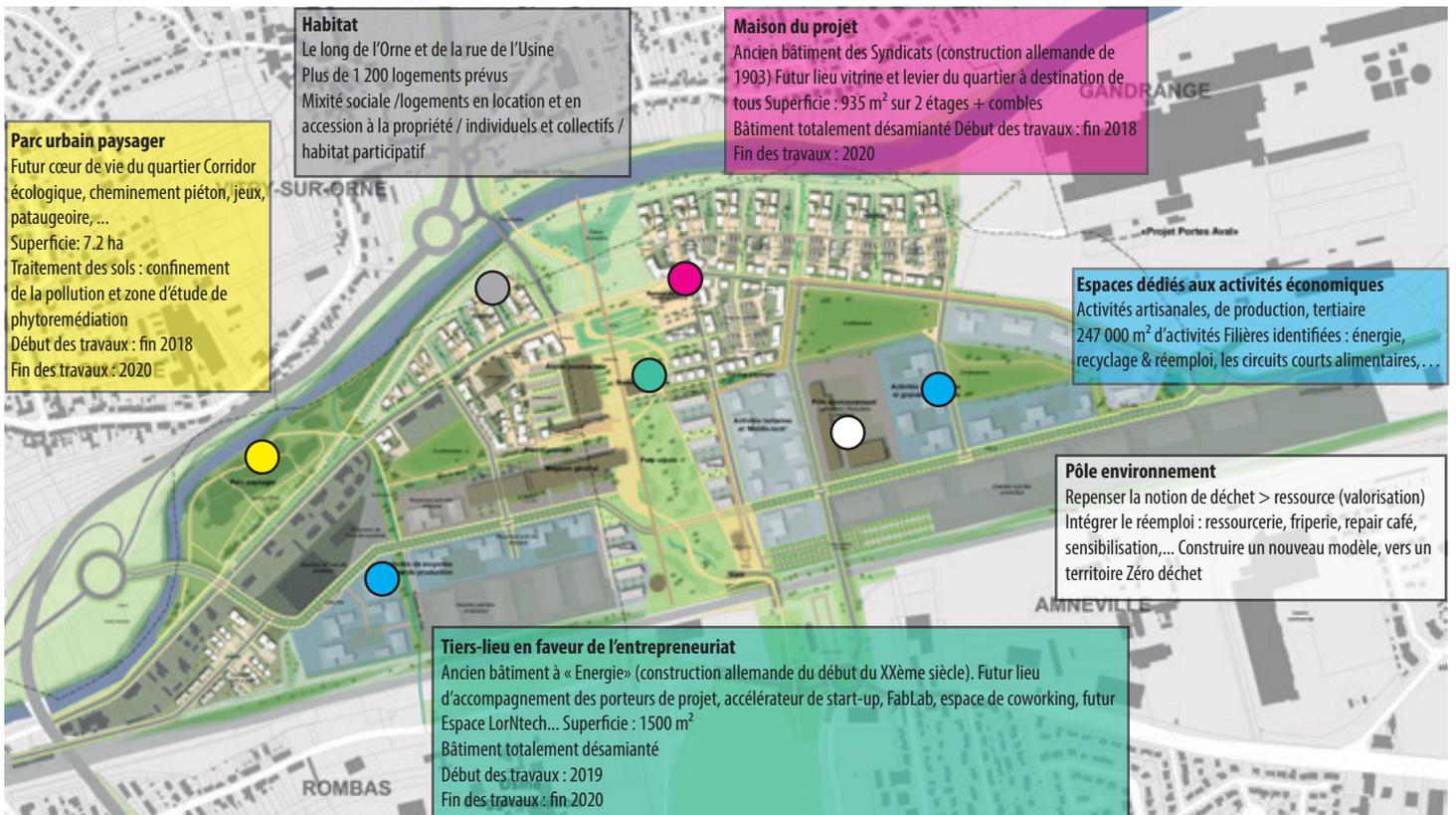
- Bâtiments en attente de décision.
- Bâtiment en déconstruction partielle.
- Bâtiment sans intervention EPFL.
- Bâtiments réservés MFR.
- Bâtiments déconstruits.
- Périmètre d'intervention.
- Périmètre de l'opération.



AMNEVILLE/ROMBAS - Portes de l'Orne (57)



Les communes d'Amnéville et de Rombas sont situées à une quinzaine de kilomètres au nord de Metz. Elles comptent à elles deux environ 20 000 habitants. L'industrie sidérurgique n'occupe plus qu'une faible partie du vaste espace de 550 hectares qu'elle occupait autrefois. L'EPFL a accompagné la structuration des collectivités pour porter le projet des Portes de l'Orne en pilotant l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement sur l'ensemble du site, complété par une réflexion portée par les collectivités sur les filières économiques à y développer. D'ores et déjà, le schéma directeur prend corps. Une première étape, sur un secteur de 60 hectares sous maîtrise publique, a permis la déconstruction des bâtiments qui ne seraient pas conservés tandis que s'engagent les premières réhabilitations et les études techniques sur les bâtiments les plus emblématiques.



CORNIMONT - Le Saulcy-Daval (88)



Cornimont est une commune de 3 200 habitants, située dans le parc naturel des Ballons des Vosges. Il lui a fallu faire face à la crise de l'industrie textile de la fin des années 1980, qui a entraîné la fermeture de 10 sites industriels situés sur le territoire communal. Parmi eux, la filature du Saulcy et le tissage du Daval constituent une emprise de près de 1,5 hectares située en plein cœur du bourg. Elle a fait l'objet d'études de vocation puis de diagnostics techniques et environnementaux. Des travaux de déconstruction ont été menés par l'EPFL en 2013 au titre de la politique régionale de traitement des espaces dégradés. Aujourd'hui, cette friche industrielle a laissé la place à :

- * un aménagement paysager au bord de la Moselotte qui permet également de gérer l'aléa inondation, réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale ;
- * un ensemble de six logements destinés aux personnes âgées porté par Vosgelis ;
- * un parvis public ;
- * une maison de santé portée par la commune avec le soutien de l'État, de la Région et de l'Europe ;
- * 16 terrains destinés à de l'habitat individuel portés par un constructeur local.



REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

Dans la France entière, de nombreux centres-bourgs ou centres villes font aujourd'hui face à un phénomène de dévitalisation, en compétition avec de nouvelles centralités périurbaines, une modification des modes de consommation et souvent une perte de population. L'EPFL apporte son concours aux collectivités confrontées à ce type de difficultés sur la base de trois fondamentaux : un bon diagnostic, la mise en place d'une ingénierie locale et la mobilisation des élus dans la durée.

● ● ● À la croisée des interventions foncières et de la reconversion des friches

Dans le programme d'intervention de l'EPFL approuvé le 4 mars 2015, la politique intégrée de densification des centres-bourgs trouve sa place au sein des politiques foncières. À l'époque, les principaux types d'intervention identifiés étaient des diagnostics / référentiels fonciers et immobiliers et des acquisitions foncières. La maîtrise d'œuvre et les travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution et mise en sécurité des sites étaient, néanmoins, d'ores et déjà envisagés. Depuis, le concept de « densification » a fait place à celui de « revitalisation ». En outre, les critères ont été adaptés à deux reprises :

Depuis, le concept de « densification » a fait place à celui de « revitalisation ». En outre, les critères ont été adaptés à deux reprises :

✱ lors du conseil d'administration du 22/06/2016, les « études pré-opérationnelles de programmation et de faisabilité » complètent les diagnostics et référentiels fonciers et immobiliers,

✱ et lors du conseil d'administration du 22/02/2017, les modalités techniques et financières des interventions foncières sont adaptées pour accompagner les interventions des collectivités : durée de portage prolongée (cinq ans renouvelables) et suppression de l'actualisation.

D'abord volontairement limitée en termes d'expérimentations, la politique intégrée des centres-bourgs a pris de l'ampleur. En 2018, une cinquantaine de conventions ont été signées, touchant 27 communes.



Sierck-les-Bains
57



Stenay
55



Foug
54

Les conventions signées entre 2015 et 2018



Les partenariats

- * État / ANAH, Conseil régional, Conseils départementaux
- * Caisse des Dépôts et Consignations
- * Agences d'urbanisme : AGAPE, AGURAM, SCALEN
- * Chambre de Commerce et d'Industrie Lorraine, Chambre de Métiers et de l'Artisanat Grand Est
- * ADIL de la Moselle et ADIL « Meurthe-et-Moselle / Meuse »
- * L'Union régionale des CAUE
- * Agence de l'Eau Rhin-Meuse, ADEME

Une implication forte dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville »



Le programme « Action Cœur de Ville » lancé en mars 2018 par le ministère de la cohésion des territoires concerne 222 villes. Douze ont été sélectionnées au titre de ce programme dans les quatre départements lorrains. Elles bénéficieront d'une convention sur cinq ans pour redynamiser leur centre-ville grâce notamment à l'aide de l'Etat, de la Caisse des dépôts, de Action logement et de l'Agence nationale de l'habitat.

L'EPFL déploie, parfois depuis plusieurs années, des interventions sur quasiment toutes ces villes à la fois, au titre du dispositif centre-bourgs, mais également dans le cadre de ses politiques classiques en foncier cadre comme à Thionville (intervention sur le centre) ou Épinal (accompagnement de l'OPAH-RU) ou au titre de sa politique « friches » comme à Saint-Dié-des-Vosges (Pôle Gare) ou Longwy (Senelle-gare).

Il faut souligner que Forbach, Lunéville et Toul avaient été identifiées par l'EPFL pour la politique intégrée en faveur des centre-bourgs mise en place au titre du PPI 2015-2019. Les démarches engagées se sont donc très naturellement inscrites dans le programme « Action Cœur de Ville ». En particulier à Forbach, l'étude réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPFL a été l'un des fondements du projet Cœur de Ville.

L'EPFL a déjà adapté son mode d'intervention aux enjeux des centres villes en proposant à Thionville et Épinal des conventions multi-sites intégrant le périmètre d'action en cœur de ville et en proposant un accompagnement des communes en ingénierie, cofinancé à 50%. L'établissement est donc aujourd'hui fortement mobilisé dans la stratégie nationale de reconquête des centres villes.

Pour tenir compte de la complexité particulière de l'action foncière en centre-ville (présence de marchands de sommeil, propriétaires occupants en difficulté, immeubles en déshérence, copropriétés dégradées) et de l'engagement de procédures d'acquisition délicates (opération de restauration immobilière, état de carence de copropriété), de la nécessité de les faire précéder de mesures de police administratives lourdes (insalubrité, péril, abandon manifeste), le conseil d'administration de l'EPFL de juillet 2018 a décidé de renforcer son action auprès des villes identifiées dans le plan « Action Cœur de Ville » en termes d'études des référentiels fonciers et en n'actualisant pas les dépenses engagées en action foncière.

Sur les douze communes concernées par le programme « Action Cœur de Ville », cinq conventions d'intervention foncière opérationnelle ont été signées en 2018 à Toul, Épinal, Sarrebourg, Lunéville et Saint-Dié-des-Vosges. Trois conventions ont donné lieu à leur première acquisition dès 2018.

