



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

**Rapport
d'activité 2015**

• Le mot du président du conseil d'administration p. 4

• L'activité foncière p. 5

• Les études et les travaux p. 11

• La finalité principale des projets et quelques exemples d'intervention p. 16

• L'accompagnement de l'action de l'EPA Alzette-Belval p. 25

• Le fonctionnement général p. 27

Le mot du président du conseil d'administration

L'action de l'EPFL est un levier essentiel pour faciliter la réalisation des projets d'aménagement des collectivités lorraines. Outre le fait que l'année 2015 a vu la reconstitution du conseil d'administration, il s'agit de la première année de mise en œuvre d'un nouveau programme pluriannuel d'intervention.

Quelques chiffres marquants : 25,5 M€ d'acquisitions foncières dont 14 M€ pour des projets de développement économique, intervention sur une soixantaine de friches industrielles, urbaines et militaires.

Si ce programme s'inscrit dans la continuité des actions qui ont fait la réputation de l'établissement, il n'en demeure pas moins novateur par certains aspects.

En privilégiant les interventions sur des espaces anciennement urbanisés, l'établissement met désormais délibérément l'accent sur une utilisation plus économe de l'espace. Un effort exceptionnel jusqu'à fin 2017 a notamment été décidé par le conseil d'administration pour accompagner la reconversion des friches hospitalières.

L'intervention sur les centres-bourgs marque une orientation nouvelle de l'établissement. Tous les départements lorrains sont touchés par des phénomènes de vacance résidentielle et commerciale de nombreux centres-bourgs, accompagnés d'une dégradation du bâti et d'une perte globale d'attractivité. Avec l'Etat, le conseil régional et les conseils départementaux, la chambre régionale de commerce et d'industrie, l'EPFL a commencé à bâtir une culture commune sur ce sujet et à mettre en place un réseau de partenaires techniques pour faciliter la conjugaison des compétences des différents acteurs pour travailler sur ces sujets complexes.

J'appelle de mes vœux la poursuite de cette recherche de synergies avec les différents partenaires et ce, pour l'ensemble des interventions de l'EPFL. Les relations étroites fondées sur l'écoute et la confiance nouées avec ses partenaires constituent des bases essentielles à l'action de l'établissement.

Julien FREYBURGER



L'ACTIVITÉ FONCIÈRE

La prépondérance des conventions-cadre

Le patrimoine de l'Etablissement

La prépondérance des conventions-cadre

Sur les 31,7 M€ dépensés au titre de l'activité foncière, la grande majorité (87,7%) correspond à des dépenses effectuées au titre de conventions-cadre. Leur prépondérance s'affirme ainsi nettement par rapport aux années précédentes (entre 76 et 78%).

L'action foncière a porté pour 25,5 M€ sur 110 actes d'acquisition et pour 3,3 M€ sur la gestion du patrimoine.

TYPE DE PORTAGE	NOMBRE D'ACTES	VALEUR MOYENNE DE L'ACTE
sous conventions-cadre 8 ^{ème} PPI	70	231 000 €
sous conventions-cadre 9 ^{ème} PPI	4	1,7 M€
sous interventions ponctuelles 7 ^{ème} et 8 ^{ème} PPI	35	56 000 €
sous intervention ponctuelle 9 ^{ème} PPI	1	517 000 €

Une nouvelle convention-cadre se substituant à la convention-cadre conclue avec la communauté de communes de Maizières-lès-Metz a été signée avec la communauté de communes des Rives de Moselle en avril 2015.

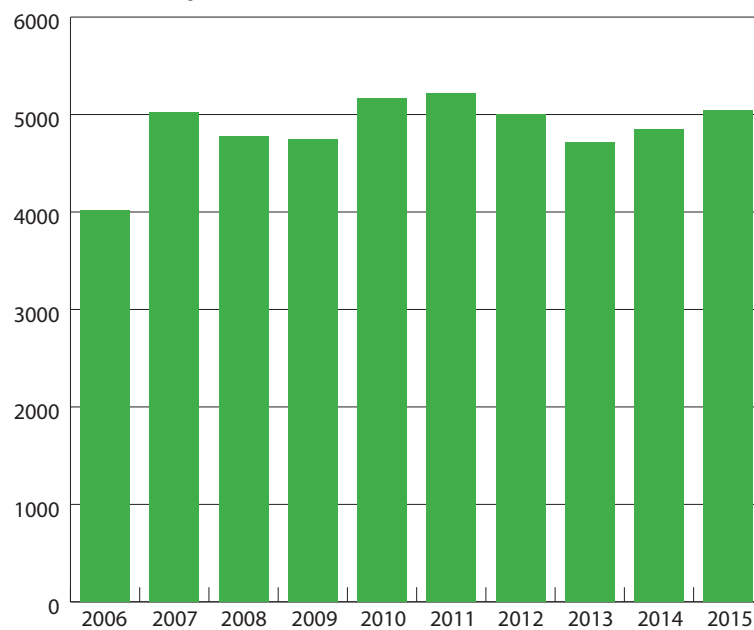
Agglomération messine - Plateau de Frescaty (BA 128) © EPFL

Le patrimoine de l'Etablissement

Un peu plus de 561 hectares ont été acquis en 2015 (dont les 388 hectares de la Base Aérienne 128 près de Metz achetés à l'Etat) et 359 hectares ont été cédés (dont 124 hectares du site de Micheville vendus à l'EPA Alzette-Belval).

Le patrimoine porté par l'EPFL est en légère augmentation depuis 2013.

Evolution du patrimoine



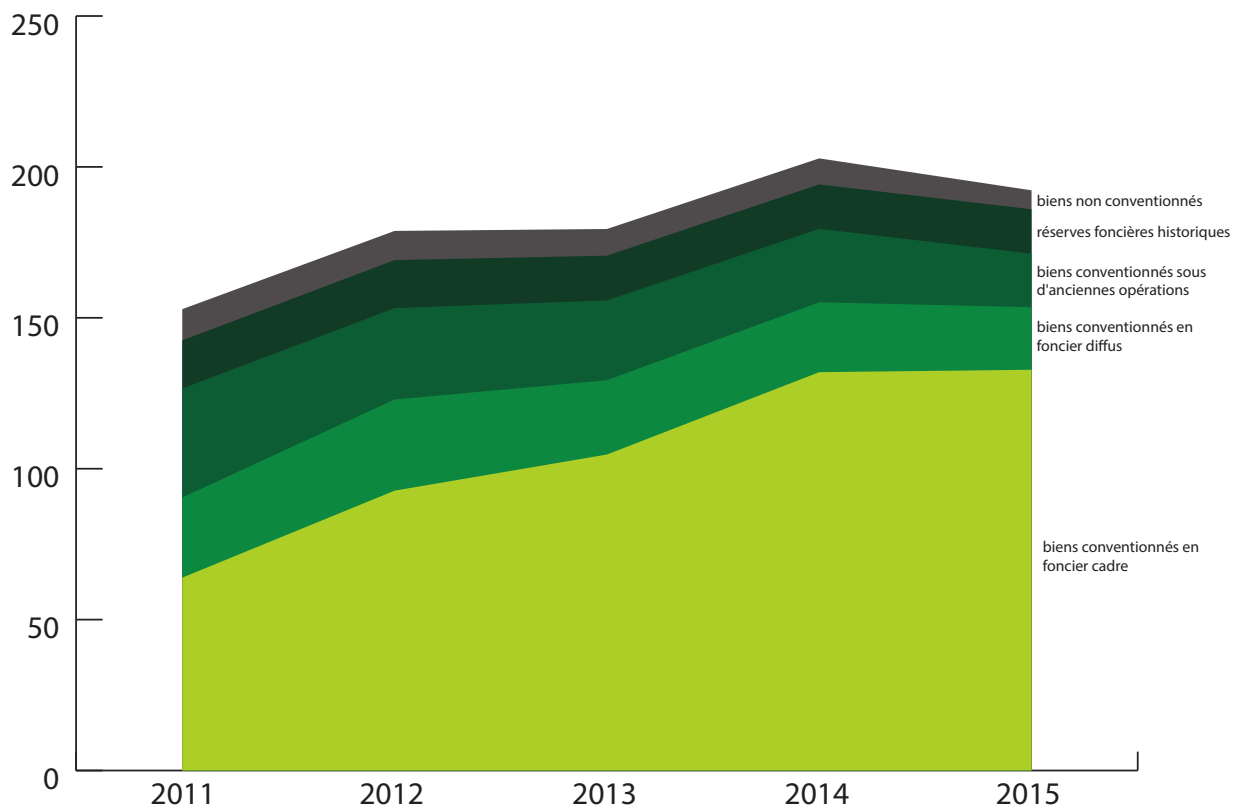
SEMECOURT - Centre relais © EPFL (4 vents)

Fin 2015, les stocks fonciers et immobiliers sont de 207,9 M€ et sont notamment constitués de :

- biens conventionnés en foncier cadre : 132,8 M€ (63,8%)
- biens conventionnés en foncier diffus : 20,7 M€ (10%)
- biens conventionnés sous d'anciennes opérations : 17,7 M€ (8,5%)
- réserves foncières historiques : 14,7 M€ (7%)
- biens non conventionnés : 6,3 M€ (3%)

Entre 2011 et 2015, une diminution significative du stock en valeur des biens non conventionnés a été constatée (10,3 M€ en 2011 et 6,3 M€ en 2015).

Evolution des stocks fonciers et immobiliers en valeur (M€)



Les charges de gestion patrimoniale s'élèvent à 3,3 M€ et se répartissent de la manière suivante :

- Impôts : 1,5 M€
- Gardiennage : 850 000 €
- Travaux : 700 000 €
- Assurances : 250 000 €

Le gardiennage de l'ancienne base aérienne 128 désormais dite « Plateau de Frescaty » au sud de l'agglomération de Metz a coûté à lui seul 500 000 €. En termes de travaux de gestion, l'EPFL est notamment intervenu sur la friche de Micheville à Villerupt pour l'enlèvement de déchets, à Essey-lès-Nancy sur le site militaire Kléber (murage) et sur la base aérienne 128 (abattages / élagages).





LES ETUDES ET LES TRAVAUX

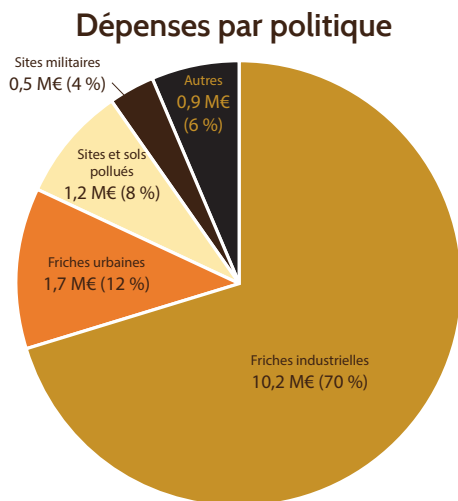
La reconversion des friches

Le soutien au développement économique

La revitalisation des centres-bourgs

La reconversion des friches

Les friches industrielles mobilisent toujours l'essentiel des moyens financiers (10,2 M€ dépensés sur un total de 14,6 M€). Les dépenses consacrées aux friches urbaines s'élèvent à 1,7 M€ et au traitement de sites militaires à 0,5 M€.



En 2015, 43 sites ont l'objet d'études (dont 11 sites sidérurgiques, six textiles, cinq sites militaires, quatre délaissés ferroviaires...). Certaines études conduites par l'EPFL couvrent parfois un périmètre plus large qu'un site telles que les études sur les réserves foncières historiques de l'établissement sur les secteurs d'Ennery et de Semécourt ou sur le patrimoine de Charbonnages de France. L'EPFL a engagé en 2015 le recensement de friches dans les Vosges, dans le cadre de l'observatoire régional.

STENAY - Ancienne fonderie © EPFL

Des travaux ont été conduits sur 64 sites : 15 sidérurgiques, neuf textiles, sept miniers (fer et charbon), six sites militaires...).

Ont marqué l'année 2015 :

- 14 nouvelles opérations qui ont fait l'objet d'un démarrage de travaux dont les friches Sollac à Amnéville / Rombas et le site Kleber à Toul,
- le lancement d'une intervention complexe sur l'ancien hôpital Bon-Secours à Metz
- et l'engagement de la déconstruction de la barre des Tilleuls à Uckange.



Le soutien au développement économique

L'EPFL a apporté en 2015 un appui décisif au maintien de l'activité économique sur le territoire. Un travail déterminant avec la communauté de communes des Rives de Moselle a abouti en 2015 pour soutenir le maintien de Peugeot SA en Lorraine avec l'acquisition auprès de l'entreprise d'une emprise de 23 hectares à Trémery.

La revitalisation des centres-bourgs

L'EPFL s'est fortement mobilisé sur la politique « centres-bourgs » dans le but de contribuer à lutter contre la perte d'attractivité des centres de villes moyennes et de bourgs ruraux. Cette perte d'attractivité se traduit par l'augmentation des vacances résidentielles et commerciales et par la dégradation du bâti. Avec la politique « centres-bourgs », l'EPFL entend déployer toutes ses capacités d'intervention pour tenter d'enrayer le développement de tels phénomènes et par la même occasion, limiter l'extension des zones urbaines. L'établissement s'est ainsi mis en mesure de conduire des études, des acquisitions et des travaux voire de réfléchir à une minoration foncière à la revente des biens.

Avant tout engagement dans le cadre de conventions et avant toute dépense, la politique « centres-bourgs » engagée par l'EPFL depuis avril 2015 s'articule donc autour de quatre axes :

- le recensement des premiers sites éligibles et la mise en place des dispositifs d'études préalables (exemple de Stenay),
- la définition et la mise en place d'un réseau de partenaires techniques (CCI Lorraine, ANAH, CAUE, ADIL, Agence de l'Eau Rhin-Meuse, ADEME...),
- la définition d'une culture commune d'intervention avec l'Etat, le conseil régional et les conseils départementaux
- et la réflexion sur la nature des interventions et les programmations possibles dans la phase de mise en œuvre.

Dans certains cas, les interventions de l'EPFL viennent compléter celles engagées au niveau national dans les centres-bourgs retenus dans le cadre de l'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt national) tels que Commercy et Sierck-les-Bains. Fin 2015, huit conventions avaient déjà été délibérées.

Les interventions en centre-bourg



LA FINALITÉ PRINCIPALE DES PROJETS ET QUELQUES EXEMPLES D'INTERVENTION

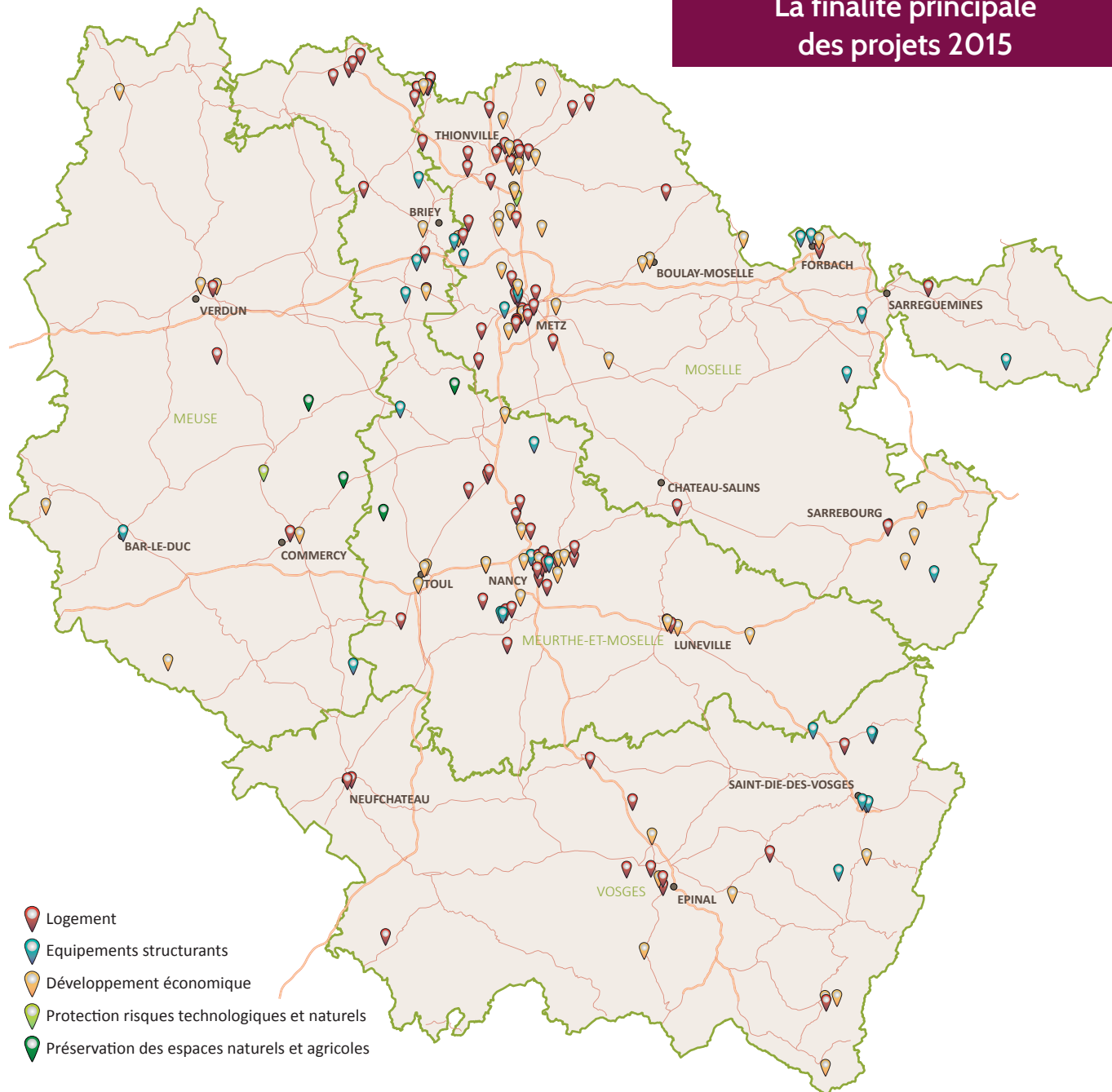
L'ensemble de l'activité (foncière, études et travaux) par finalité principale des projets

L'activité foncière

Les études et travaux

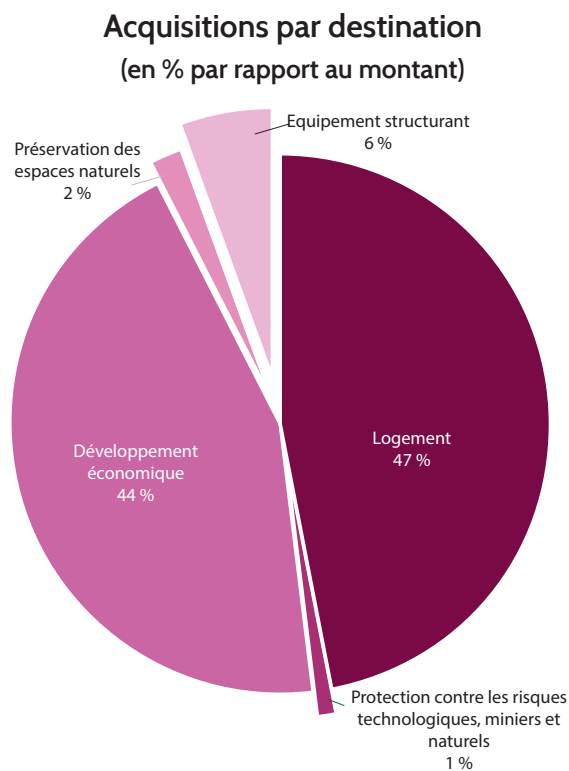
Quelques exemples d'intervention

La finalité principale des projets 2015



L'activité foncière

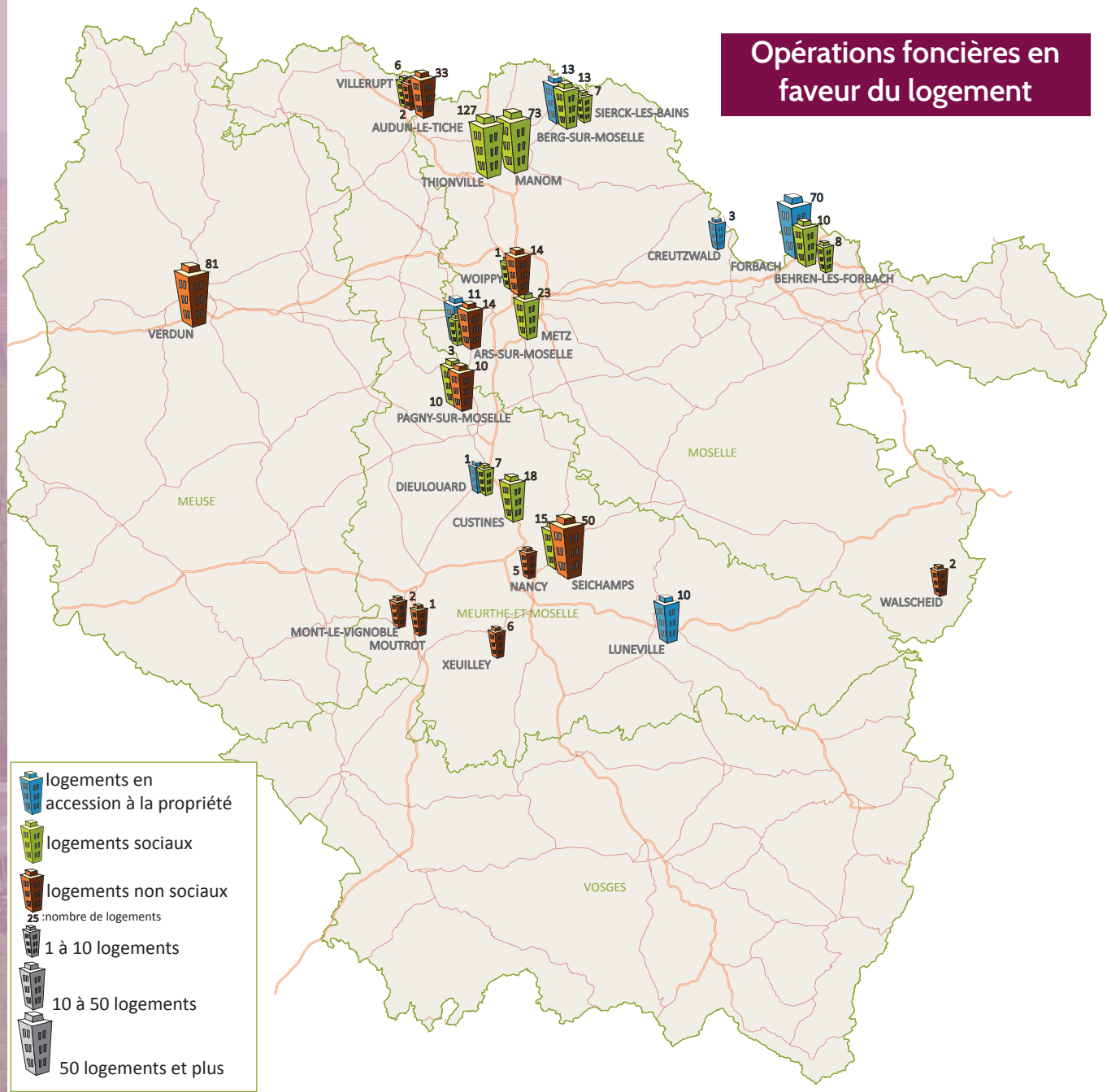
Tant en montant qu'en nombre, la majorité des actes d'acquisition porte sur des opérations visant à créer des logements (54 actes sur 110) et secondairement, à favoriser le développement économique (42 actes). Viennent ensuite les projets d'équipements publics structurants (huit actes), de protection contre les risques technologiques, miniers et naturels (cinq actes) et de préservation des espaces naturels (un acte).



En termes de logements potentiels, les acquisitions réalisées par l'EPFL devraient contribuer à la création de 649 logements dont 321 logements sociaux et 108 en accession à la propriété. Les cessions devraient quant à elles permettre la création de 834 logements.

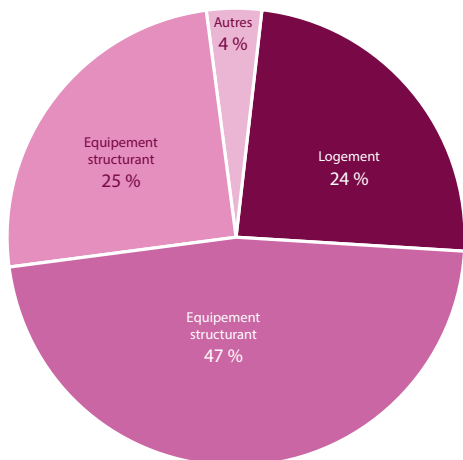
Depuis 2010, le nombre total de logements prévisionnels s'élève à un peu plus de 6 000 (en termes d'acquisitions).

Opérations foncières en faveur du logement



Les études et les travaux

Le développement économique arrive en tête des destinations des opérations études et travaux en termes de montant des dépenses (47%). Le logement est prépondérant en nombre d'opérations : 61 opérations sur les 158 sont concernées (55 pour le développement économique).



**L'activité études et travaux
par destination**
(en % par rapport au montant)



GOLBEY - Caserne Haxo © EPFL (4 vents)

Logement

54

NANCY

Les Tamaris

Les Ombelles



- **Porteur du projet** : CU du Grand Nancy
- **Caractéristiques du site** : Cellules commerciales, garages, celliers / caves, appartements
- **Description succincte du projet** : Restructurer en logements et en cellules associatives / transfert de tous les commerces (opération de rénovation urbaine du plateau de Haye)
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
FONCIER :
Acquisitions entre mars et décembre 2015 de 10,1 hectares (10 actes)
Fin des acquisitions pour les Tamaris prévues pour juin 2016 et fin 2017 pour les Ombelles
GESTION PATRIMONIALE :
Tamaris : majorité des lots vidés de leurs occupants, quelques conventions d'occupation précaire, tous les baux des garages souterrains ont été résiliés (évacuation de véhicules en mars 2016)

57

FORBACH

Hospitalor



- **Porteur du projet** : CA de Forbach Porte de France
- **Caractéristiques du site** : Ancien hôpital Sainte-Barbe à proximité du centre-ville (une douzaine de bâtiments)
- **Description succincte du projet** : Créer 80 logements, des locaux d'activités et des équipements publics (conservatoire de musique, pôle bien-être et institut en soins infirmiers)
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
FONCIER :
Acquisition en décembre 2015 de 5,8 hectares
TRAVAUX :
Etudes de maîtrise d'œuvre pour des travaux de désamiantage et de déconstruction de bâtiments et ouvrages sans réemploi (en cours)

54

JOEUF

Europipe



- **Porteur du projet** : CC du Pays de l'Orne
- **Caractéristiques du site** : Usine sidérurgique désaffectée
- **Description succincte du projet** : Créer des logements et des équipements publics
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
ETUDES :
Etude de gestion de la pollution
TRAVAUX :
Déconstruction

57

METZ

Hôpital Bon-Secours



- **Porteur du projet** : CA de Metz Métropole et Metz
- **Caractéristiques du site** : Hôpital désaffecté depuis fin 2012
- **Description succincte du projet** : Créer des logements et des équipements publics
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
TRAVAUX :
Désamiantage et début de la déconstruction

21

Développement économique

54

TOUL

Usine Kleber



- **Porteur du projet** : CC du Toulinois
- **Caractéristiques du site** : Usine de pneumatiques Kleber / Michelin désaffectée depuis 2008
- **Description succincte du projet** : Développement économique
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
FONCIER :
Cessions en mars et octobre 2015 d'un peu plus de 25 hectares à la SEBL (deux actes)
ETUDES :
Etudes environnementales
TRAVAUX :
Etudes de maîtrise d'œuvre des travaux de désamiantage, déconstruction et clos-couvert

55

COMMERCY

Quartier Oudinot



- **Porteur du projet** : CC du Pays de Commercy et Préfecture de la Meuse
- **Caractéristiques du site** : Site militaire (8ème Régiment d'Artillerie) d'environ 22 hectares libéré en juillet 2013
- **Description succincte du projet** : Développer des activités économiques (sur environ 10 hectares) et favoriser l'installation de CMI Defence spécialisée dans l'armement
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
FONCIER :
Acquisition en février 2015 de 10,6 hectares
TRAVAUX :
Etudes de maîtrise d'œuvre des désamiantage, déconstruction et réhabilitation de clos-couvert (en cours)

57

YUTZ

Actypôle



- **Porteur du projet** : CA Portes de France Thionville
- **Caractéristiques du site** : Anciennes emprises ferroviaires et entreprises en activités
- **Description succincte du projet** : Restructurer les secteurs existants et inoccupés de la ZAC d'activités Actypôle (≈25ha) et permettre son extension vers l'Est
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
TRAVAUX
Acquisition en décembre 2015 de 14,5 hectares auprès d'ArcelorMittal

88



CORCIEUX - Coop Pôle médical

- **Porteur du projet** : CORCIEUX et CD 88
- **Caractéristiques du site** : Coopérative agricole désaffectée située au cœur du village (bâtiment de 1600 m²)
- **Description succincte du projet** : Créer un pôle médical et des logements pour personnes âgées
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
TRAVAUX :
Clos-couvert (gros-œuvre, charpente-couverture, menuiseries extérieures, enduits et bardage isolant, serrurerie)

Équipements structurants

54

DIEULOUARD

L'îlot du château



- **Porteur du projet** : Dieulouard et CC des Vals de Moselle et de l'Esch
- **Caractéristiques du site** : Secteur de l'îlot du château en cœur de ville
- **Description succincte du projet** : Construire un espace structurant davantage la ville dans le cadre d'un programme culturel et touristique notamment d'extension du musée du château
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
FONCIER :
Acquisition en avril 2015 de 2 ares 40

55



BAR-LE-DUC - Quartier Saint-Jean

- **Porteur du projet** : CA de Bar-le-Duc Sud Meuse
- **Caractéristiques du site** : Maisons ouvrières, bureaux et ateliers de métallurgie
- **Description succincte du projet** : Construire un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
TRAVAUX :
Désamiantage, déconstruction, dépollution, profilage du site et mise en sécurité

57

WALSCHEID

Tricoterie



- **Porteur du projet** : CC de la Vallée de la Bièvre
- **Caractéristiques du site** : Ancien tricotage puis entrepôt
- **Description succincte du projet** : Construire un nouvel EHPAD
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
FONCIER :
Acquisitions en octobre 2015 de presque un hectare (trois actes)
TRAVAUX :
Etudes de maîtrise d'œuvre du désamiantage et de la déconstruction
Démarrage des travaux

88

DOCELLES

Papeterie Lana



- **Porteur du projet** : DOCELLES et CD 88
- **Caractéristiques du site** : Papeterie désaffectée depuis 2001 située au centre du village
- **Description succincte du projet** : Créer un aménagement associant culture et développement économique
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
TRAVAUX :
désamiantage-déconstruction (2014-2015) et clos-couvert (en cours)

Protection contre les risques technologiques, miniers et naturels

54

HATRIZE

Minoterie



- **Porteur du projet** : HATRIZE
- **Caractéristiques du site** : Minoterie désaffectée
- **Description succincte du projet** : Aménager un espace public mettant en valeur des éléments de machinerie de la minoterie
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
FONCIER :
Cession en octobre 2015 de 6 809 m² à la commune d'Hatrive
TRAVAUX :
Fin des travaux paysagers
- **Récompenses au niveau national et régional** :
Grand prix d'aménagement 2015 « comment mieux bâtir en terrains inondables constructibles ? » Catégorie « aménagement d'espace public » (22 mars 2016)
Prix LQE (Lorraine Qualité Environnement)-ARCAD-Energivie.Pro « Bâtiment » et « Urbanisme et Aménagement » durables (19 avril 2016)

Préservation des espaces naturels

55

LAMORVILLE

Vallon de l'Etanche



- **Porteur du projet** : Agence de l'Eau Rhin-Meuse et Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine
- **Caractéristiques du site** : Zone humide reconnue pour sa richesse faunistique
- **Description succincte du projet** : Exploiter et gérer de manière raisonnée la zone humide pour en conserver l'exceptionnelle qualité biologique (écrevisses protégées et plusieurs espèces de chauves-souris dans l'abbaye)
- **Types d'intervention EPFL en 2015**
FONCIER :
Acquisition en septembre 2015 de 60,6 hectares à la SAFER Lorraine
Bien confié au Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine par bail emphytéotique de 99 ans

L'ACCOMPAGNEMENT DE L'ACTION DE L'EPA ALZETTE-BELVAL

L'activité foncière

Les études et les travaux

L'activité foncière

L'EPFL a accompagné l'action de l'EPA Alzette-Belval par différentes acquisitions foncières :

- de l'emprise « Micheville anciens laminoirs » de 2,5 hectares auprès de la société Imomax à Audun-le-Tiche en novembre 2015 pour du développement économique,
- du site Seriec à Audun-le-Tiche de 3 000 m² auprès de Logis Deco en décembre 2015 en vue de la création de 33 logements
- et d'une emprise sur le secteur « RFF Victor Hugo » à Villerupt en vue de créer huit logements.

L'EPFL a cédé à l'EPA Alzette-Belval 124 hectares sur le site de Micheville (espaces naturels sensibles) et 127 m² sur le secteur « RFF Victor Hugo » dans le but de créer deux logements sociaux.

Par ailleurs, une enquête d'utilité publique sur le secteur de Cantebonne à Villerupt s'est déroulée du 7 au 22 décembre 2015. Il est prévu d'y créer un éco-quartier qui permettra non seulement d'accroître l'offre en logements, services et commerces de proximité mais aussi de requalifier l'entrée de ville.



Les études et les travaux

Le site de Micheville

Des travaux de démolition de dalles et de fondations ont démarré en novembre 2015 sur la zone ECOPARC (lots D6.1 et D6.2 du Plan Guide Urbain de l'EPA) dans le cadre de la réalisation de projets immobiliers (logements et bureaux) qui seront menés à partir de septembre 2016. Par ailleurs, les études de maîtrise d'œuvre relatives au bâtiment du Laboratoire ont été engagées pour la réhabilitation du siège de l'EPA et l'installation de celui de la communauté de communes du Pays-Haut Val d'Alzette dans le cadre d'un groupement de commandes de maîtrise d'œuvre entre l'EPFL et l'EPA.

Le carreau de mine Saint-Michel à Audun-le-Tiche

Hors de l'OIN, mais en relation étroite avec l'EPA, l'EPFL a démarré des travaux de requalification du carreau de mine Saint-Michel à Audun-le-Tiche en novembre 2015. La commune a prévu d'y aménager, par la suite, un espace public.

LE FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

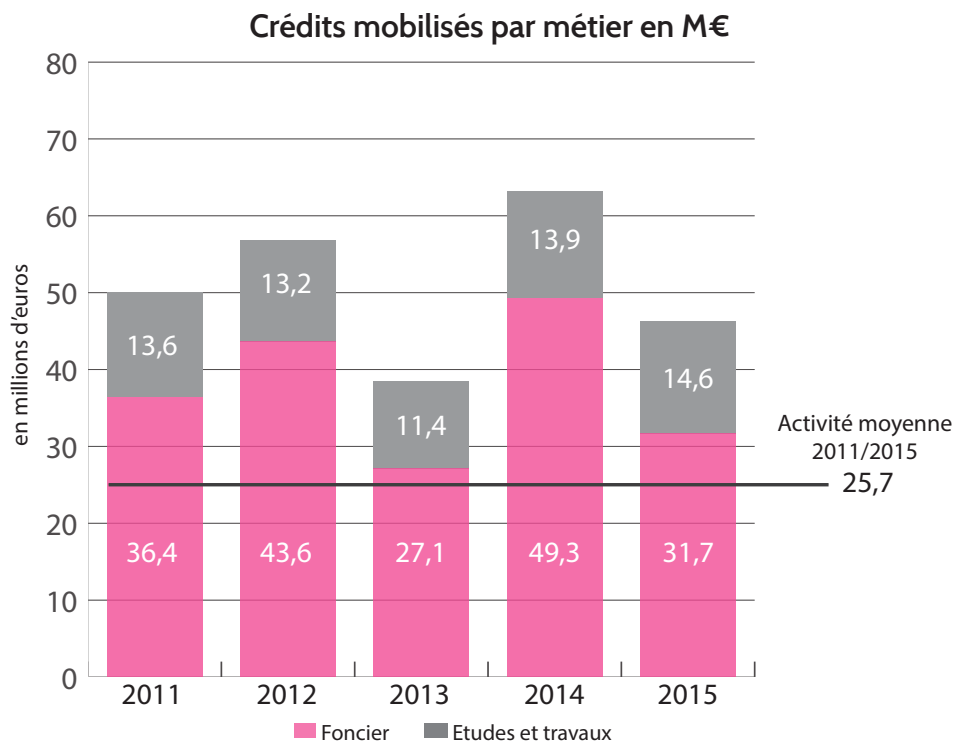
Les dépenses d'activité

Les ressources

La vie de l'EPFL

Les dépenses d'activité

L'EPFL a dépensé 46,3 M€ en 2015 au titre de ses activités «foncières» et «études et travaux» (reconversion de friches industrielles, urbaines et militaires). Les dépenses en foncier sont en retrait par rapport à la moyenne 2011-2015. En revanche, les dépenses en études et travaux ont atteint un bon niveau ; elles ont dépassé de plus de 1 M€ la moyenne calculée sur la période 2011-2015.



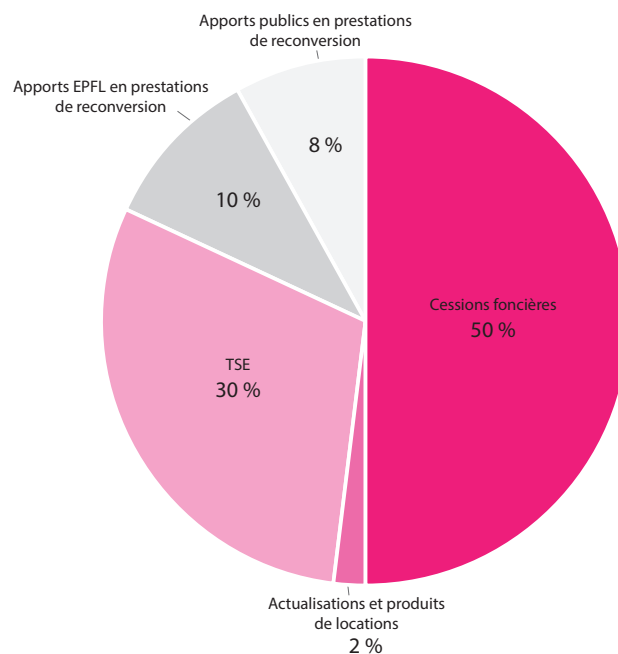
Globalement, le taux d'exécution atteint 82,7%.

Les dépenses réalisées au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 s'élèvent à 7,8 M€. Elles ont essentiellement démarré avec des acquisitions foncières telles que le site Actypôle à Yutz et les biens de l'usine Peugeot SA à Trémery.

Les ressources

Le montant des cessions foncières a été exceptionnellement élevé en 2015 (38,8 M€).

Le montant global des recettes mobilisées par l'EPFL est d'un peu plus de 78 M€.



- La Taxe Spéciale d'Équipement est stable depuis 2011.
- Les apports de l'EPFL aux opérations de reconversion de friches ont encore progressé et atteignent les 8,3 M€ (7,8 M€ en 2014).
- En revanche, les apports publics en prestations de reconversion ont diminué d'un tiers (6 M€ en 2015 et 8,2 M€ en 2014).
- Les produits des locations s'élèvent à 1 M€ (1,5 M€ en 2014) et les actualisations à 0,6 M€.

La vie de l'EPFL

La vie institutionnelle

Le nouveau décret statutaire a été publié en décembre 2014 recomposant notamment le conseil d'administration (CA) de l'EPFL. Intallé en juin 2015, le CA compte désormais 33 membres avec voix délibérative et cinq personnalités socioprofessionnelles avec voix consultative.

Le 23 juin 2015, Monsieur Julien Freyburger a été élu Président du conseil d'administration.

Le 9 septembre, les administrateurs ont été conviés à un séminaire de présentation détaillée de l'établissement et de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention fixé pour la période 2015-2019.

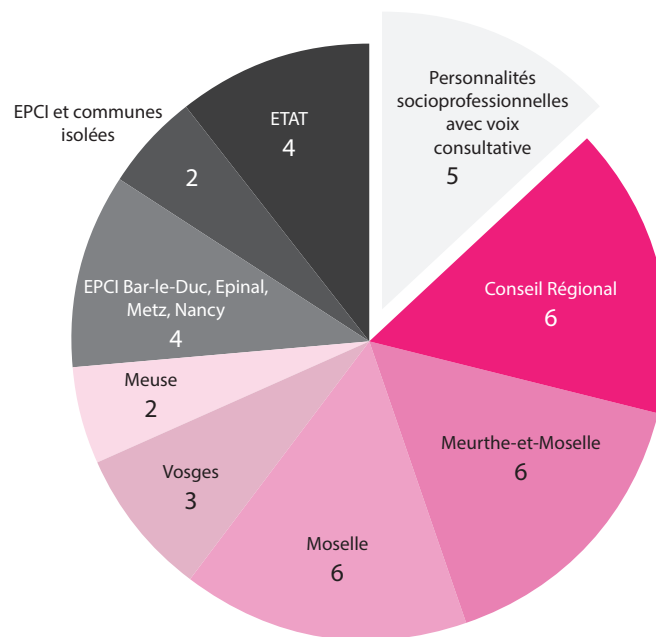
Durant l'année 2015, trois conseils d'administration et trois réunions de bureau se sont tenus à l'EPFL. Le bureau a adopté **92** délibérations et le conseil d'administration **38**.

Le bureau a examiné **85** conventions opérationnelles :

- conventions foncières : 29
- conventions de maîtrise d'œuvre et de travaux : 25
- conventions d'études : 31

Les marchés

Les marchés passés par l'EPFL en 2015 sont en augmentation quant à leur nombre (166) par rapport à 2014 (151) pour 12,5 M€.



	Nombre de marchés	Montant (en € HT)
Prestations intellectuelles (hors maîtrise d'œuvre)	69	1 606 841
Maîtrise d'œuvre	18	858 738
Fournitures / Services	13	600 038
Travaux	66	9 410 722
TOTAL	166	12 476 339



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