

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019**Convention foncière opérationnelle
VELAINE-EN-HAYE – Parc de Haye
F09RF400105****ENTRE**

La Communauté de Communes Terres Toulouses, représentée par Monsieur Fabrice CHARTREUX, Président, habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du _____, dénommée ci-après « la collectivité »,

D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération n°CA/..... du Conseil d'administration de l'Établissement en date du 21 novembre 2018 approuvée le par le Préfet de la Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFL »,

D'AUTRE PART,

Vu la délibération n°CA/38 du Conseil d'administration de l'EPFL en date du 25 novembre 2015,

PREAMBULE**Le processus de cession de la ZAE de Velaine-en-Haye par l'État**

L'Office National des Forêts était gestionnaire depuis 1968 de la Zone d'Activité Économique (ZAE) de Haye, à VELAINE-en-HAYE en Meurthe-et-Moselle. La ZAE est en effet enclavée dans la forêt domaniale du massif forestier de Haye (11 000 hectares) considéré comme le poumon vert de l'agglomération de Nancy et en cours de classement en forêt de protection. Cette forêt possède des richesses écologiques, culturelles et offre un espace de loisirs qui jouxte la ZAE.

La ZAE, d'une superficie de 121 ha, joue un rôle structurant dans l'aménagement économique du sud-ouest de la Meurthe-et-Moselle avec environ 60 entreprises et 1500 emplois, elle constitue un pôle économique majeur entre NANCY et TOUL.

Les entreprises de la ZAE présentent des profils variés en termes d'activités (industrie, bâtiment, transport, commerce de gros, ...) et de taille (de 1 à 50 salariés). Cependant, une majorité des entreprises ont une activité qui nécessite de stocker du matériel ou qui, plus généralement, nécessite de l'espace. Ce sont des entreprises dont l'activité est particulièrement sensible au prix du foncier ou de l'immobilier.

L'État a envisagé fin 2012 la cession du parc d'activités et a engagé dès 2013 des discussions sous l'égide du Préfet de Meurthe-et-Moselle avec la Communauté de Communes de HAZELLE-EN-HAYE (CC2H – 7700 habitants), collectivité compétente en matière de développement économique.

Dans la perspective de la notification par l'État de son intention de vendre la Zone d'Activité Économique et au regard de l'investissement important sur le plan du foncier, la CC2H, avec l'accord du Préfet et de la direction départementale des finances publiques, a décidé de confier, en septembre 2013, à l'EPFL la réalisation d'une étude d'expertise de la reprise du parc d'activités, sans qu'il soit envisagé alors, pour l'EPFL d'acquérir le bien et d'en assurer le portage.

À cette fin, une convention a été signée avec l'EPFL en octobre 2013 et une étude engagée en juin 2014 afin de disposer d'une évaluation des conditions juridiques et économiques de l'acquisition et de l'administration du parc d'activités par une collectivité. Le rapport final de l'étude a été remis en décembre 2014. Il a mis en évidence l'état très dégradé de la zone.

Le 24 novembre 2014, l'État, par l'intermédiaire de France Domaine, a notifié à la CC2H son intention d'aliéner la Zone d'Activité Économique. À la suite de cette notification, la CC2H et l'EPFL ont pu accéder à de nouvelles informations concernant la ZAE et affiner l'analyse.

Avec l'accord du Préfet de Meurthe-et-Moselle, de nouvelles discussions ont ainsi été engagées début 2015 entre la CC2H, avec l'appui de l'EPFL, et France Domaine. La CC2H a transmis le 19 mars 2015 une proposition d'acquisition au directeur départemental des finances publiques en adéquation avec ses capacités financières et le contexte territorial évolutif au regard de la future loi portant nouvelle organisation de la République ; cette proposition n'a pas été acceptée.

Après l'adoption en 2016 du futur schéma de coopération intercommunale, la zone d'activité économique relèverait de la compétence territoriale d'un établissement public de coopération intercommunale davantage en capacité de piloter le développement d'une telle zone.

Aussi, à la demande du Préfet de Meurthe-et-Moselle, le conseil d'administration de l'EPFL a-t-il accepté le 25 novembre 2015 d'assurer l'acquisition et le portage temporaire de la zone le temps de la réorganisation territoriale.

Le conseil d'administration a donné mandat au directeur général d'acquérir le site dans la limite de 16,2 M€ y compris les voiries et réseaux, ou 19,7 M€ hors voiries et réseaux, dont la remise en état était estimée par l'État à 3,5 M€ et déduits prix de vente.

L'acquisition par l'EPFL

Sur le fondement de la délibération du 25 novembre 2015, le directeur général de l'EPFL a signé d'engagement d'acquérir le 28 janvier 2016.

La commission pour la transparence et la qualité des opérations immobilières de l'État (CTQ), créée par décret du 10 février 2012, et compétente pour donner un avis sur toutes cessions amiables d'immeubles du domaine privé de l'État, lorsque le prix de cession est supérieur ou égal à un million d'euros hors Île de France, a été saisie par France Domaine le 18 février 2016 et a rendu son avis le 21 avril 2016.

Ni l'EPFL, ni même la DDFIP n'ont eu accès à l'avis rendu par la CTQ. Toutefois, aux termes d'un courriel reçu de France Domaine, la CTQ formule deux recommandations :

- 1) l'acte de cession doit préciser que les terrains de la ZAE sont nécessaires à la réalisation par l'EPFL d'une opération d'intérêt général ayant pour objet d'organiser le maintien, voire le développement, d'activités économiques en application de l'article R-3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques s'agissant d'une cession d'un immeuble à l'amiable et sans mise en concurrence;
- 2) cette opération de cession doit être assortie de garanties tenant d'une part, à la destination des terrains et, d'autre part, à des compléments de prix adéquats. Elle juge "pertinent" de prévoir ces garanties dans l'acte.

Assisté par Maître CUIF, notaire à Nancy, l'EPFL a engagé un travail considérable de préparation du projet d'acte mené dans un temps très limité entre novembre 2015 et août 2016.

Durant cette période, L'EPFL a eu recours à des expertises juridiques afin de l'aider à appréhender certains aspects de ce dossier complexe :

- Analyse du modèle de bail fourni par l'ONF par le cabinet d'avocats FIDAL de Nancy sur la base des baux auxquels l'EPFL a eu partiellement accès en novembre 2015,
- Analyse par le cabinet d'avocats FIDAL de Nancy d'un projet de bail commercial (finalement refusé par l'EPFL) et l'incidence de la prise en charge du remplacement total du réseau électrique par le futur preneur,
- Expertise juridique du cabinet d'avocats SELAS M&R de Strasbourg sur la domanialité des voiries de la ZAE,
- Expertise juridique par le cabinet d'avocats Le DISCORDE ET DELEAU de Strasbourg sur la question des constructions sur sol d'autrui à l'occasion de la préparation de la cession à l'entreprise CETAL, jugée prioritaire,

Le directeur général de l'EPFL a signé l'acte d'acquisition de la ZAE le 10 septembre 2016 pour un montant de 16,2 M€ et pour une surface totale de 121ha 11a 00ca.

La préparation de la gestion et les enjeux posés par la ZAE

Durant la période qui l'a séparé de l'acquisition proprement dite, l'EPFL a engagé un travail technique de fond pour préparer la future gestion de la ZAE avec :

- une expertise technique par le bureau d'études APAVE de Nancy pour le recensement précis des bâtiments et un premier audit sommaire des bâtiments de la ZAE concernant leur état de conservation, leur solidité et leur sécurité, le recollement des informations entre bâtiments, locataires et baux, le recensement des diagnostics obligatoires
- une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée au cabinet ID-ACT de Lille, qui avait réalisé en 2014 l'étude d'expertise de la reprise de la ZAE par la CC2H pour aider l'EPFL dans la rédaction du projet de marché de gestion, l'assister dans la mise en place d'un comité de gestion et l'accompagner dans l'expertise des documents transmis par France Domaine

Pour mener à bien cette mission de transition, l'EPFL s'est assigné trois objectifs :

- clarifier la situation foncière de la zone sur les plans technique, juridique, administratif et financier,
- engager une remise à niveau technique a minima de la zone,
- préparer la rétrocession en sécurisant sur les plans juridique et financier les conditions de reprise de la zone par la collectivité compétente, à savoir la Communauté de communes Terres Toulaises créée le 1^{er} janvier 2017

Il s'est également fixé deux principes pour l'action de l'établissement :

- respect de ses compétences, son rôle étant parfaitement connu de tous dans cette opération : l'acquisition et le portage de la zone d'activité pour une période transitoire, le temps de la réorganisation territoriale et le temps que le futur EPCI délibère sur la reprise de la zone, l'action de l'EPFL étant nécessairement et strictement limitée à une clarification de la situation foncière de la zone, hors toute démarche de développement ou de commercialisation,
- cadre financier déterminée par les recettes générées par la gestion patrimoniale de la ZAE, l'EPFL excluant de mobiliser ses fonds propres dans cette opération

Afin d'atteindre ces objectifs, l'EPFL a identifié les moyens permettant de gérer la zone dans les meilleures conditions possible, d'en assurer l'expertise technique et juridique et de préparer l'avenir. Il s'est ainsi entouré des compétences :

- d'un gestionnaire de la zone dans le cadre d'un mandat : à ce titre devra il a été chargé, notamment, de procéder à l'évaluation de l'état des biens (bâtiments et réseaux) pour constituer le cadre de la gestion technique de la zone et d'expertiser l'ensemble des contrats (baux, conventions, ...) pour en constituer le cadre administratif, juridique et financier

- d'un cabinet d'avocats spécialisé dans le droit du patrimoine, droit immobilier, droit des sociétés, droit public pour garantir la qualité des contrats et gérer les litiges et les contentieux potentiels et garantir la sécurité juridique de l'opération lors de la revente à la collectivité
- d'un cabinet chargé de garantir l'économie générale du projet en établissant un plan d'affaire prévisionnel assorti de stratégies économiques et financières

Lors de cette première période couvrant les mois de janvier à septembre 2016, les principaux points de vigilance déjà connus ont été confirmés ou de nouveaux identifiés par l'EPFL et partagés avec les différents acteurs, l'État et ses services (préfecture, DDFIP et DDT) et la future CC2T :

- la question de la vétusté des infrastructures, voiries et réseaux (eau potable, assainissement et incendie)
- la conclusion par l'ONF de baux commerciaux qui se singularisent par l'extrême hétérogénéité de leur rédaction avec la non-évaluation de l'impact de la loi PINEL connue depuis juin 2014 et le rapprochement avec le très mauvais état général des bâtiments (confirmé par les diagnostics), l'absence d'entretien par les locataires et la présence de nombreuses constructions sur sol d'autrui autorisées ou non
- la question de la domanialité des voiries tranchée par le déclassement des voiries du domaine public par le conseil d'administration du 22 janvier 2017
- la question du défrichement nécessaire à la valorisation de certaines parties de la zone, que ce soit pour permettre la réalisation de projets immédiats ou à moyen terme portés par les entreprises présentes sur la ZAE ou pour une future commercialisation des secteurs non loués
- La question de la procédure de division de la propriété foncière posée d'emblée par la cession prévue à l'entreprise CETAL et liée à l'éventuelle mise en œuvre de procédures d'urbanisme opérationnel permettant le détachement de lots à bâtir
- la question de la pollution des sols notamment liée à l'occupation américaine et celle de la présence d'entreprises déclarées, enregistrées ou autorisées au titre de la réglementation ICPE
- la question de l'organisation de la gestion commune du parc d'activités avec les autres propriétaires inclus ou non dans le périmètre et partageant les infrastructures (voiries et réseaux) et la possible création d'une structure de gestion de type association syndicale libre.

D'autres points ne relèvent pas de la compétence de l'EPFL. Il s'agit notamment de :

- la question de l'alimentation en eau potable de la ZAE
- la question de l'état de l'impact des futurs aménagements sur la biodiversité
- la question du classement par l'État du massif de Haye en forêt de protection
- La question de la présence de vestiges archéologiques en sous-sol.

La phase de diagnostic et de démarrage du nettoyage foncier

Dans ces conditions et afin d'engager une première phase de gestion et le diagnostic de la ZAE, trois prestataires ont été retenus par l'EPFL :

- un groupement SOLOREM-SEBL Grand Est pour la gestion de la zone avec les missions suivantes :
 - une mission d'ingénierie technique, administrative et financière :
 - visant à établir une connaissance complète de la zone tant au niveau de sa composition (bâti, voirie, réseaux, espaces communs et privatifs...) que de son fonctionnement et à identifier les besoins d'intervention ou de mise en conformité que ce soit sur le plan technique, administratif ou juridique
 - visant à élaborer, proposer et mettre en œuvre un programme de travaux de remise aux normes réglementaires

- permettant de contribuer à l'élaboration d'un plan d'affaire et d'un bilan de la ZAE en vue de sa pérennisation et de son développement ultérieur
- une mission générale de gestion locative et immobilière
- une mission d'animation de la ZAE et des parties prenantes (locataires, comité de gestion, futurs preneurs...)
- un cabinet d'avocats, le cabinet Bignon-Lebray de Lille, pour la mission d'assistance juridique
- un bureau d'études, le cabinet SEMAPHORES de Lyon, pour l'établissement d'un plan d'affaire et de développement afin de disposer à l'issue de la mission d'une évaluation précise des conditions techniques économiques de gestion et de développement de la ZAE et sa trajectoire financière c'est-à-dire :
 - établir un modèle économique acceptable mais sans rechercher un développement qui ne serait pas soutenable pour les finances de la collectivité
 - construire un modèle qui ne déstabilisera pas les zones d'activités à l'échelle de la CC2T avec la définition d'une stratégie de positionnement de la ZAE dans le tissu économique local
 - élaborer un scénario soutenable de gestion et de développement à court (5 ans), moyen (10 ans) et long terme (20 ans) intégrant :
 - le maintien du tissu économique actuel avec une évolution qualitative,
 - le choix des secteurs de la ZAE pouvant être développés et les modalités de développement et d'accueil de futures entreprises
 - la mise en place d'une période de transition permettant la remise à niveau de la zone avec la mise en place d'une stratégie patrimoniale (équilibre location/cession subie ou souhaitée)
 - éclairer la CC2T par la construction d'un scénario durable proposant une vision prospective ambitieuse

L'objectif de la première phase d'intervention était d'établir entre la date d'acquisition de la zone et le printemps 2017 une photographie de l'état des infrastructures, équipements et bâtiments et du fonctionnement administratif de la zone afin de définir les conditions permettant de retrouver à court terme un fonctionnement normal de la zone puis d'assurer un niveau satisfaisant de l'offre.

La première phase devait également permettre d'établir, toujours au cours du printemps 2017, un premier plan d'affaire et de développement de la zone en partenariat étroit avec la CC2T.

Cette première étape a conduit l'EPFL à présenter au comité de gestion du 3 juillet 2017 le programme des travaux envisagés sur la base de l'état des lieux effectué au 1^{er} semestre 2017 et de présenter en partenariat étroit avec la CC2T les conditions techniques et financières de cessions de certains lots aux entreprises, locataires, qui en feront la demande.

Les moyens mobilisés par l'EPFL et le pilotage de l'opération

L'intervention de l'EPFL dans cette opération mobilise des ressources internes importantes : les projections permettent d'établir un coût sur les frais de structures de l'EPFL de plus de 350 000 € sur la période de gestion 2016-2019.

La complexité et le volume des informations à traiter conduisent encore aujourd'hui l'EPFL à piloter finement la gestion de la ZAE avec :

- Des réunions hebdomadaires avec le gestionnaire et les prestataires en fonction des sujets faisant l'objet de comptes-rendus
- un suivi des marchés publics
- une programmation budgétaire annuelle et un suivi budgétaire et comptable

L'état des lieux à l'issue de cette première phase d'intervention

Pour la conduite de cette phase de diagnostics, les opérations suivantes ont été lancées par le gestionnaire de la ZAE :



- missions topographiques et d'arpentage (marché notifié en janvier 2017) confiées au groupement AMESURE (Essey-lès-Nancy) – DIDIER/ARNOULD/JACQUOT (Nancy) – HERREY&JULIEN (Toul)
- diagnostic amiante et HAP des voiries (marché notifié en janvier 2017) confiées à DOMOBAT Expertises (Montélimar),
- diagnostic sur les infrastructures et voirie réseaux divers (VRD) avec réalisation d'un programme de travaux d'urgence (marché notifié en février 2017) confié au bureau d'études BEREST (Villers-lès-Nancy),
- diagnostic bâtiment (marché notifié en février 2017) confié par lots aux bureaux d'études BEA INGENIERIE (Metz) et SIBEO INGENIERIE (Villers-lès-Nancy).

En matière de gestion immobilière

Après cession en avril 2017 de 3,3 ha à la société CETAL, l'EPFL est aujourd'hui propriétaire d'un peu plus de 117 ha dont un peu plus de 56 ha sont loués, soit 48%, les surfaces bâties représentant environ 10 ha de ce total. Les surfaces des parties communes (voiries et accessoires) représentent un peu plus de 9 ha. La surface résiduelle représente environ 52 ha dont une très grande partie est boisée et une petite partie est occupée par des bâtiments vacants.

La zone est occupée par 144 bâtiments au total sur la zone représentant une surface de 125 000 m², constitués à 85% d'entrepôts et d'ateliers.

Il ressort de la campagne d'audit menée par deux bureaux d'études entre mars et juin 2017 que 27% des bâtiments ont en réalité été construits sur sol d'autrui et que plus de 80% des bâtiments restant sont en mauvais ou en très mauvais état. Il faut néanmoins souligner que, dans la quasi-totalité des cas, les travaux d'entretien et les grosses réparations sont à la charge des locataires en vertu des clauses des contrats de bail en cours sur la zone.

L'EPFL après accord de la CC2T a engagé une action en résiliation de bail pour faute à l'encontre de la société SCIE MAT pour sous-location illégale.

En matière de gestion locative

Le nombre de baux recensés en 2017 est de 75 correspondants à 57 locataires. Le nombre d'occupants est très légèrement supérieur en tenant compte des sous-locataires. En dépit de la demande faite aux locataires de dénoncer les sous-locations, quelques locataires n'ont pas donné suite et des découvertes fortuites ne manqueront pas encore d'intervenir. Le nombre de locataires sera naturellement amené à mécaniquement diminuer du fait des cessions.

Le nombre de locataires est, à la date de la présente convention, légèrement inférieur du fait de l'arrêt de l'activité récente (après liquidation) de certaines entreprises.

L'appel des loyers est aujourd'hui complètement opérationnel et le montant total des loyers émis constatés à fin août 2018 s'établit, par exemple, à un peu moins de 1 707 000 €.

L'analyse des loyers montre une orientation de la zone confirmée pour un usage majoritaire de l'entrepôt bon marché.

Globalement, les écarts parfois importants constatés entre locataires et parfois même pour un même locataire lorsque plusieurs baux lui ont été consentis, ainsi que la terminologie des baux rendent complexe une analyse générale : la multiplicité des cas d'espèces renvoie systématiquement à un examen au cas par cas des situations de chaque locataire au regard de toute question liée à la vie du bail et plus encore lorsqu'il s'agira d'évaluer les conditions d'une cession éventuelle.

La question des conditions de sous-location a été réglée après analyse juridique. Une politique stricte a été arrêtée lors du comité de gestion du 3 avril 2017. Sans remettre en cause les sous-locations en cours dès lors qu'elles ont été valablement autorisées, la politique est désormais de refuser toute nouvelle demande pour les baux en cours si elle n'est pas justifiée par un impératif économique et, concernant les baux à venir au moins durant la période de gestion

transitoire de la zone par l'EPFL d'interdire purement et simplement la sous-location comme le prévoit le code du commerce.

De manière générale, la gestion des baux relève pour l'EPFL de l'application des règles générales en la matière : code civil, code du commerce... garantissant ainsi une vraie sécurité juridique et une neutralité dans les rapports entre bailleur et locataires. Un certain nombre d'analyses juridiques ont été menées en ce sens avec l'appui du cabinet d'avocats (Bignon-Lebray).

À noter enfin que la quasi-totalité des baux ont été soumis à TVA, ce qui n'était pas le cas auparavant.

En ce qui concerne les infrastructures et les équipements

Une campagne d'essais et de diagnostics a été menée aboutissant à :

- un classement des voiries en deux catégories : celles en nombre assez limité dans un état très dégradé nécessitant des travaux jugés très prioritaires et les autres qui feront l'objet d'une intervention à moyen terme ; les voiries ne seront pas pour autant remises à neuf immédiatement,
- un réseau de défense incendie globalement fonctionnel mais nécessitant des travaux de renforcement ciblés prioritaires doublés d'une intervention sur le réseau d'eau potable,
- un réseau d'eau potable datant des années 1950, globalement très fragile et nécessitant une remise en état totale,
- un réseau d'assainissement de la même période en très mauvais état nécessitant lui aussi une refonte totale.

Le programme de travaux en résultant, est évalué à 12 M€ HT (hors coût d'ingénierie) à la charge du propriétaire de la zone, dont 2,5 M€ HT de travaux jugés très prioritaires.

Le plan d'affaire en résultant

Le diagnostic ainsi réalisé, même s'il nécessite encore d'être approfondi notamment en ce qui concerne les baux eux-mêmes, et une connaissance désormais plus fine des conditions d'exploitation de la ZAE ont permis l'établissement d'un plan d'affaire qui est en cours de finalisation.

Sur la base d'une analyse de marché réalisée sur un large territoire englobant non seulement la CC2T mais également la Métropole du Grand Nancy, plusieurs scénarios ont été testés sur deux périodes : celle d'une gestion transitoire par l'EPFL telle que le prévoit le mandat donné par le conseil d'administration et celle couvrant 20 ans d'exploitation de la zone par la CC2T.

L'analyse détaillée des scénarios montre que le maintien de locataires sur la zone constitue une condition de réussite du financement des travaux de remise à niveau des infrastructures et des équipements et dans une moindre mesure, des travaux de gestion des bâtiments vacants dont la démolition partielle ou totale devra vraisemblablement être envisagée.

La forte pression exercée par les locataires pour l'acquisition des biens loués rend toutefois ce scénario peu probable et si l'analyse du marché du foncier d'entreprises démontre que le stock de foncier nu à écouler restera très faible (de l'ordre de 5 000 m²/an), le rythme des cessions aux locataires devra être maîtrisé pour éviter de déstabiliser le plan d'affaire.

Durant la période de gestion transitoire de l'EPFL, outre les dépenses de gestion et d'exploitation de la zone, les dépenses liées aux travaux jugés très prioritaires devront d'une part respecter le cadre des compétences juridiques de l'EPFL en matière d'entretien (courant et urgence liée à la mise en sécurité des biens et des personnes) et, d'autre part, être financées par les recettes générées par la zone.

La valeur stock constatée à la date du 27 août 2018 est inférieure à la valeur d'acquisition : la trajectoire financière de gestion de la ZAE est ainsi respectée et les conditions pour une revente à la CC2T sont réunies.

Des cessions possibles aux locataires

L'examen détaillé des conditions économiques de la gestion de la ZAE a conduit, comme l'EPFL s'y était engagé, à proposer le 3 juillet 2017 des prix de cession aux locataires qui souhaiteraient se porter acquéreur. Le prix est déterminé par la valeur la plus élevée résultant du calcul par les deux formules suivantes :

- Surface de l'emprise au sol en m² x 30 € HT/m²
- Loyer annuel hors taxes x 12 années

L'opportunité des cessions demandées par les locataires fait l'objet d'un examen au cas par cas par un comité d'agrément des cessions composé de l'EPFL, de la CC2T et de l'ADSN.

Les questions du devenir des constructions sur sol d'autrui et de l'indemnisation éventuelle des locataires en cas d'aménagement des locaux (théorie des impenses) seront réglées conformément aux dispositions du code civil.

C'est durant cette première période que l'EPFL a fait valider trois éléments importants :

- une première cession pour un montant de 991 000 € HT à une entreprise implantée sur la ZAE (l'entreprise CETAL) et engagée dans un ambitieux projet de développement soutenu par l'État et les collectivités,
- l'intégration complète des voiries dans le domaine privé de l'EPFL afin de rendre compatible le projet de gestion locative et immobilière de la ZAE et la remise à niveau de ses équipements (voiries, réseaux, espaces communs)
- l'engagement de travaux de remise à niveau des voiries et des réseaux limité à 1 M€.

L'engagement d'une nouvelle phase d'intervention 2017 - 2019

Avec la fin des diagnostics, la phase de prise de connaissance de la ZAE s'achève et une phase de mise en œuvre du projet de gestion transitoire de la zone démarre avec plusieurs objectifs :

- Mettre en œuvre les moyens à 3 ans pour la gestion technique de la ZAE (entretien courant, déneigement, nettoyage, sécurisation...) et engager les travaux d'infrastructures et d'équipements jugés urgents et prioritaires afin de garantir la sécurité des biens et des personnes,
- Engager le long processus de cessions aux entreprises tout en garantissant les meilleures conditions de développement aux locataires présents et souhaitant le rester,
- Consolider et piloter le plan d'affaire,
- Poursuivre les études et expertise : analyses juridiques liées à la transformation des baux article 606 en baux « Pinel », établissement de nouveaux DTA (ceux actuels étant jugés peu fiables), poursuite de l'analyse des situations de chaque occupants, diagnostics pollution, étude faune-flore, mise en place des outils et procédures d'urbanisme pour préparer les cessions des parcelles non bâties,
- Mettre en place des modalités de gestion avec les autres propriétaires présents sur la ZAE et la zone de loisirs avec la mise en route d'une association syndicale libre.

C'est dans le cadre de cette phase de gestion en cours de normalisation qu'ont été ou que seront engagées les actions suivantes :

- Travaux de remise à niveau des voiries et réseaux sous la forme d'un marché à bons de commande attribué au groupement EUROVIA/SOGEA/SLD TP,
- Établissement des dossiers techniques amiante confié au bureau d'études APAVE (Metz),
- Etude faune-flore en cours d'attribution,
- Etude environnementale historique par zone (ICF).

Les actions conduites jusqu'à présent ont permis l'établissement des documents suivants dont certains continuent naturellement à être actualisés :

Pour le pilotage juridique et financier de l'opération

- Acte d'acquisition et ses annexes (Me CUIF/Me PERSON – 10 septembre 2016)

Analyses juridiques

- Recueil des analyses juridiques (EPFL – actualisé)

Plan d'affaire et cessions

- Plan d'affaire 2017-2040 (SEMAPHORES – septembre 2017 – mise à jour août 2018)
- Liste et plan des cessions (CC2T/EPFL – octobre 2017 – mise à jour juin 2018)
- Cahier des charges de cessions (SOLOREM/SEBL – juin 2018 – en cours)
- Expertise GALTIER sur bâtiment LINDE GAS (SOLOREM/SEBL – juillet 2018/ daté 30/04)
- Expertise GALTIER sur le bâtiment STAT (STAT – octobre 2017)

Gestion de la ZAE

- Statuts de l'Association Syndicale Libre (EPFL – février 2017 – mise à jour en cours)

Pour le pilotage technique et administratif de l'opération

En matière de gestion immobilière

- Liste des occupants de la ZAE (SOLOREM/SEBL – janvier 2017)
- Baux commerciaux – baux civils – conventions d'occupation précaire – contrats de sous-location (EPFL/SOLOREM/SEBL – permanent)
- Dossiers techniques et administratifs des locataires (SOLOREM/SEBL – permanent)

En matière de gestion technique

Infrastructures

- Diagnostics VRD (BEREST – juin 2017)
- Complément diagnostic amiante voiries (DOMOBAT – septembre 2017)
- Convention de gestion EPFL – SIEA Sexey-Velaine-Aingeray (en cours de signature)
- Rapports de détection des réseaux humides (SUEZ – actualisé en fonction des cessions)

Bâtiments

- Pré-diagnostic technique des bâtiments (APAVE – avril 2016)
- Atlas des diagnostics techniques des bâtiments (SOLOREM/SEBL – SIBEO/BEA – septembre 2017)
- Dossiers Techniques Amiante par bâtiment (DDFIP/EPFL – mise à jour APAVE – en cours)

État environnemental

- Etude historique de la ZAE (DDFIP/ICF – novembre 2015)
- Etude historique/lever de doute et actualisation des données ICPE (ICF – en cours)
- Etude d'investigation des sols zone 5 (ICF – juin 2018)

Données générales de la ZAE

- Plan d'occupation de la ZAE (AMESURE/DIDIER-ARNOULD-JACQUOT/HERREY&JULIEN – novembre 2017)
- Relevé général du patrimoine EPFL (AMESURE/DIDIER-ARNOULD-JACQUOT/HERREY&JULIEN – novembre 2017 – actualisé en fonctions des cessions)

État environnemental – Défrichement - Biodiversité

- Carte des boisements « Velaine de 1983 » (DDT – septembre 2016)
- Autorisation de défrichement CETAL (Préfecture – novembre 2016 / 1 500 m²) et SOGEA (Préfecture – juillet 2017 / 3 500 m²)
- Etude faune-flore (SEBL/SOLOREM – prestataire en cours de recrutement à la demande de la CC2T)

Une gouvernance partagée entre l'EPFL et la CC2T et la cession à la communauté de communes Terres Toulaises

La mise en place d'un comité de gestion comme première étape de la reprise de la ZAE

Un comité de gestion associant l'État, la future Communauté de communes Terres Toulaises, le député de la circonscription et les représentants des locataires a été installé par le préfet de Meurthe-et-Moselle le 13 mai 2016. Il s'est également réuni à quatre reprises les 26 septembre et 12 décembre 2016 ainsi que les 3 avril et 3 juillet 2017 afin d'examiner la situation de la ZAE et de valider les décisions prises.

Il a constitué, pendant la première période de portage transitoire par l'EPFL, un dispositif de concertation avec les collectivités pour la gestion de la zone et préparé la future reprise par l'intercommunalité compétente. Il a été régulièrement informé de l'état d'avancement des études et diagnostics engagés et du plan d'affaire ainsi que de l'évolution de l'occupation de la zone.

Un partenariat étroit avec la communauté de communes Terres Toulaises

Par ailleurs, un partenariat a été engagé parallèlement avec la nouvelle communauté de communes des Terres Toulaises, installée depuis le 1^{er} janvier 2017 et issue de la fusion de la communauté de communes de Hazelle-en-Haye et de la communauté de communes de Toul.

La CC2T a été très régulièrement associée depuis la fin 2016 et au printemps 2017 : des réunions se sont tenues les 6 décembre 2016, 24 janvier, 21 mars et 13 juin 2017. La CC2T a ainsi validé les principes directeurs du premier plan d'affaire présenté au comité de gestion du 3 juillet 2017.

Un travail conjoint engagé avec l'ADTL (ex- ADSN)

De même un partenariat avec l'Agence de Développement des Terres de Lorraine, l'ADTL, s'est matérialisé par la signature le 23 mars 2017 d'un contrat confiant à l'ADTL une mission d'une durée d'un an jusqu'au 1^{er} avril 2018. Cette contractualisation a comme objectif de mieux appréhender le tissu économique et industriel des entreprises présentes sur la ZAE et d'être à même pour le propriétaire d'anticiper et de préparer les changements qui pourraient s'opérer en lien avec les missions du gestionnaire.

Ses missions sont les suivantes :

- Mieux connaître les entreprises de la ZAE
- Sécuriser leur implantation sur le site
- Faciliter leur projet de développement
- Contribuer à la résolution des difficultés d'ordre économique rencontrées par les entreprises
- Contribuer à l'élaboration du plan d'affaires

Sur demande de la CC2T, la mission de l'ADTL est reconduite jusqu'au 31 décembre 2018 et très probablement jusqu'à la cession de la ZAE à la CC2T.

Des relations paisibles avec les locataires

Les relations avec les locataires et le Groupement des Locataires du Parc (GLP), qui les représente, sont maintenant bien installées avec une adresse mail dédiée et une organisation qui permet la gestion des urgences liées notamment au fonctionnement du réseau d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs des rencontres régulières se tiennent avec les représentants du GLP.

Une gouvernance globale de la zone à installer avec l'ensemble des propriétaires de la zone

La ZAE compte aujourd'hui quatre propriétaires différents :

- L'EPFL
- L'État avec la DDFIP (salle des ventes des domaines) l'ONF (maisons forestière incluses dans la ZAE)
- L'Association NAKE
- La Métropole du Grand Nancy (chenil)

À l'occasion de la cession du foncier qu'elle occupe à la société CETAL, une Association Syndicale Libre (ASL) a été constituée.

L'administration et le fonctionnement de cette ASL de gestion doivent maintenant être précisés au travers de ses statuts et de la désignation d'un président (le directeur général de l'EPFL, propriétaire principal) et d'un syndicat.

L'ASL a vocation à reprendre en 2018 la gestion des parties communes utilisées par l'ensemble des propriétaires : voiries et accessoires, réseaux d'eau et d'incendie et réseau d'assainissement, gardiennage.

La mise en place d'une gouvernance pérenne jusqu'à la cession et au-delà

Depuis l'été 2017, des réunions sont systématiquement programmées entre l'EPFL, la CC2T et le gestionnaire de la ZAE pour examiner et établir les priorités liées principalement aux travaux de remise à niveau de la zone (voiries, réseaux) et les demandes de cessions des entreprises au travers d'un comité de pilotage des cessions qui s'est réuni les 27 novembre 2017, 20 mars et 19 juin 2018.

Une trentaine de chefs d'entreprises ont été rencontrés depuis le mois de novembre 2017 par l'EPFL et son gestionnaire avec dans la quasi-totalité des cas la présence d'un représentant de la CC2T ou de l'ADTL.

Un intense travail de consolidation du plan d'affaire est en cours entre l'EPFL et la CC2T : il conduit aujourd'hui l'EPFL et la CC2T à cosigner les courriers de proposition de vente transmis aux entreprises et l'EPFL tient la CC2T étroitement informé de l'évolution de dépenses notamment au travers des marchés et commandes qui sont maintenant validés après accord de la collectivité.

Un comité de pilotage de la ZAE rassemblant l'EPFL et la CC2T est mis en place, matérialisé par le pilotage des réunions bi-mensuelles avec le gestionnaire et des réunions de maîtrise d'ouvrage à programmer.

L'association indispensable des services de l'État devra s'opérer sous une forme à définir, par exemple un comité local d'accélération des procédures. Il permettra dans le dialogue, la préparation de la mise en œuvre des différentes procédures d'urbanisme et d'aménagement (permis d'aménager, étude d'impact, défrichement, ...)

L'objectif est aujourd'hui de garantir un rachat de la ZAE en 2020 à la valeur stock, pilotée en partenariat étroit avec la CC2T pour être la plus faible possible compte tenu des engagements financiers qui seront limités au strict minimum en ce qui concerne les travaux de remise à niveau des équipements et des recettes de cession à venir.

C'est ainsi que les biens acquis par l'EPFL dans le cadre de l'opération n°F09RF400105 - VELAINE-EN-HAYE – Parc de Haye seront gérés et cédés selon les dispositions qu'elle prévoit.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1- Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent la CC2T et l'EPFL pour la gestion de la ZAE de Velaine-en-Haye jusqu'à sa complète rétrocession à la collectivité :

- elle permet à l'EPFL d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération foncière telle qu'elle résulte du processus engagé par l'EPFL puis par l'EPFL et la CC2T depuis le 25 novembre 2015 (date de la délibération du conseil d'administration autorisant le directeur général de l'EPFL à acquérir la ZAE) jusqu'à leur cession ;
- À l'issue de la cession et sur demande de la CC2T, elle permet à l'EPFL de poursuivre l'engagement des moyens humains jusqu'au 31 décembre 2020, afin d'assurer la transmission des informations et données et d'apporter l'appui en ingénierie nécessaire à la reprise de la ZAE par la CC2T ;
- elle garantit le rachat par la collectivité des biens acquis par l'EPFL désignés à l'article 2 ci-après dans les conditions financières définies aux articles 3 et 5 suivants ;
- elle dispose que l'engagement d'acquérir qui en résulte pour la collectivité vaut accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du code civil.

Article 2 – Définition du périmètre opérationnel - Désignation des biens à acquérir par la CC2T

La présente convention porte sur le solde des biens acquis par l'EPFL sur l'État le 10 septembre 2016.

Un plan indicatif figure en annexe 1.

Les parties conviennent que les biens ci-dessus désignés sont soumis aux conditions de la présente convention.

Article 3 – Engagements de la CC2T

La CC2T s'engage à acquérir sur l'EPFL, les biens désignés à l'article 2 ci-dessus aux conditions de la présente convention, au plus tard le 31 mars 2020.

Du fait des dispositions prévues aux articles 2, 6 et 7 de la présente convention, et notamment au travers du pilotage du plan d'affaire de la ZAE, la collectivité considère qu'elle est régulièrement et précisément informée du montant de l'acquisition qu'elle aura à réaliser.

La cession à la collectivité aura lieu par acte notarié, aux frais de l'acquéreur.

Il est cependant prévu que la cession de ces biens, ou partie de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par la CC2T par acte notarié, aux frais de l'acquéreur et dans les conditions financières arrêtées suivant les modalités prévues à l'article 6 de la présente convention.

Article 4 – Engagements de l'EPFL - Délai de portage - Jouissance et gestion des biens acquis

L'EPFL portera les biens dont il est propriétaire jusqu'au terme de la présente convention foncière opérationnelle.

Il en assure et en assurera une gestion raisonnable, conformément aux dispositions du Code Civil.

À ce titre et, dans la limite de ses compétences et de l'enveloppe financière déterminée par les recettes générées par la gestion patrimoniale de la ZAE conformément aux dispositions de l'article 5 de la présente convention, l'EPFL s'engage :

- à poursuivre la clarification de la situation foncière de la zone et à contribuer à retrouver une gestion normale de la ZAE au travers de la gestion locative, immobilière, technique et administrative de la zone et de la poursuite des études et expertises jugés utiles et nécessaires à une connaissance complète du fonctionnement de la zone ;
- à assurer une remise à niveau technique de la zone en engageant les travaux dans la limite imposée par la CC2T hors travaux d'urgence ;
- à poursuivre le travail de préparation de la rétrocession à la collectivité en mettant en œuvre avec l'appui de son gestionnaire un programme de cessions limité approuvé par la CC2T ;
- à assurer l'animation de la ZAE et des parties prenantes (locataires, propriétaires et futurs propriétaires, futurs preneurs, ...) et en mettant en place les modalités de gestion avec les autres propriétaires présents sur la ZAE et la zone de loisirs avec la mise en route d'une association syndicale libre

L'EPFL ne s'engagera pas dans des missions ne relevant pas de ses compétences :

- un programme de commercialisation de la ZAE
- des travaux lourds que ce soit sur les infrastructures ou les bâtiments.

Article 5 – Dépenses - Recettes - Enveloppe prévisionnelle de l'opération

Compte tenu des dépenses et des recettes prévisionnelles déterminées dans le plan d'affaire joint en annexe à la présente convention, il est défini un prix d'objectif de cession de 14 M€ HT résultant des objectifs de dépenses et de recettes suivants intégrant le prix d'acquisition de la ZAE et les frais déjà engagés :

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| ACQUISITION DE LA ZAE | - 16 200 000 € HT |
| Frais d'acquisition | - 190 000 € HT |

| | |
|--|-------------------------|
| GESTION COURANTE DE LA ZONE | |
| <i>Taxe foncière</i> | - 831 000 € HT |
| <i>Frais d'exploitation à la charge du propriétaire (éclairage, signalisation, entretien espaces verts, entretien des voiries et réseaux, maintenance des bâtiments)</i> | - 182 000 € HT |
| <i>Frais d'exploitation refacturable aux locataires (éclairage, entretien des espaces verts, déneigement, propreté, signalisation commerciale)</i> | - 242 000 € HT |
| <i>Charges diverses (assurance obligatoire des biens, prestations diverses dont ADTL, établissement et pilotage du plan d'affaire, assistance juridique)</i> | - 504 000 € HT |
| <i>Aléas et divers</i> | - 159 000 € HT |
| S/Total dépenses de gestion courante de la zone | - 1 918 000 € HT |
| <i>Loyers</i> | + 6 081 000 € HT |
| <i>Refacturation des charges locataires</i> | + 120 000 € HT |
| <i>Refacturation de la taxe foncière</i> | + 391 000 € HT |
| S/Total recettes de gestion courante de la zone | + 6 592 000 € HT |
| Bilan de gestion courante de la zone | + 4 674 000 € HT |

| | |
|---|------------------|
| CONNAISSANCE ET REMISE À NIVEAU DE LA ZONE PAR L'EPFL | |
| <i>Dépense d'études diagnostics et expertises techniques</i> | - 964 000 € HT |
| <i>Dépenses de travaux de remise à niveau y compris ingénierie (VRD et démolition)</i> | - 1 300 000 € HT |
| <i>Rémunération du groupement SOLOREM/SEBL Grand Est pour la gestion de la zone et l'ingénierie technique</i> | - 988 000 € HT |
| <i>Frais d'intervention de l'EPFL</i> | EPFL |
| Total des dépenses engagées et prévisionnelles de remise à niveau de la zone par l'EPFL | - 3 252 000 € HT |

| | |
|--|-----------------------|
| RECETTES DE CESSIONS CONSTATEES AU 31 AOÛT 2018 | + 991 000 € HT |
|--|-----------------------|

| | |
|---|---------------------------------|
| BILAN PREVISIONNEL AU 31 DECEMBRE 2019 | - 13 977 000 € HT |
| <u>ARRONDI A</u> | - <u>14 000 000 € HT</u> |

Il est également défini un objectif non impératif de recettes de cessions :

| | |
|---|-------------------------|
| RECETTES PREVISIONNELLES DE CESSIONS | + 3 850 000 € HT |
|---|-------------------------|

En cas de dépassement prévisionnel du prix d'objectif de cession tel que défini ci-avant, celui-ci sera examiné en comité de pilotage tel que défini à l'article 7 de la présente convention. Dès lors que ce dépassement prévisionnel est lié à des recettes prévisionnelles moindres, le plafond des dépenses budgétées prévisionnelles pendant la période de portage ayant été respecté, l'EPFL en informera la collectivité par écrit, cette dernière devant en accuser réception.

Si ce dépassement est lié à des dépenses non budgétées et non liées la mise en œuvre de mesures de sauvegarde ou de mises aux normes obligatoires, l'EPFL en informera la collectivité afin de recueillir son accord exprès pour la prise en charge des dépenses correspondantes.

Article 6 – Cession des biens et modalités de paiement

6.1- Conditions de cession à la collectivité

L'EPFL est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du code général des impôts. Le prix de cession correspond au prix principal toutes taxes comprises composé d'un prix hors taxes et d'une TVA exigible.

De convention expresse entre les parties, le prix de cession correspondra à la valeur stock de l'opération.

Ce montant ne sera pas actualisé.

La délibération de la CC2T devra intervenir dans les trois mois après la transmission du prix de cession. Au-delà de ce délai, le prix sera recalculé.

Toutes les dépenses et recettes qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFL tel qu'il sera soumis à la collectivité pour délibération, seront prises en compte par l'EPFL en sa qualité de propriétaire.

Un état des dépenses et des recettes sera établi par l'EPFL à la date de la vente à la CC2T. Le mécanisme de règlement des sommes en résultant qu'elles soient dues par l'EPFL ou la CC2T sera défini concomitamment à la signature de l'acte de vente.

6.2- Conditions de cession à des tiers

Afin de tenir compte des contraintes opérationnelles de réalisation du projet, il est prévu que la cession de tout ou partie de la ZAE, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par la CC2T. Dans ce cas, le prix de cession à un tiers fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la collectivité en tenant compte des contraintes du plan d'affaire.

6.3- Modalités de paiement des biens cédés

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 6.1 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 5.2 de la présente convention, sera effectué sous la forme d'un remboursement en neuf (9) annuités maximum comme suit :

- La première annuité correspondant au versement exigible de la TVA dans son intégralité
- Les cinq annuités suivantes sans intérêt
- Trois annuités supplémentaires avec un intérêt de 1% par an

6.4- Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 6.2 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFL, un intérêt au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité de l'annuité sera appliqué en sus de l'annuité considérée, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la collectivité.

Article 7 – Pilotage de l'opération

7.1- Jusqu'à la cession de la ZAE

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place un comité de pilotage jusqu'à la cession de l'opération ; il se réunira trimestriellement pour examiner en particulier :

- Le plan d'affaire actualisé
- La liste des cessions réalisées et à réaliser
- La liste des travaux réalisés et à réaliser
- L'état d'avancement des études, expertises et diagnostics (dont amiante et pollution des sols) conduites par l'EPFL

Il est convenu que des représentants de la CC2T participeront de manière bimensuelle aux réunions de gestion de la ZAE réunissant l'EPFL, son gestionnaire et le cas échéant tout prestataire.

Il est convenu que dans le cadre de l'établissement du compte-rendu annuel d'activité (CRAC) et s'agissant spécifiquement de cette opération, l'EPFL ne transmettra pas à la CC2T l'état d'avancement de l'opération objet de la présente convention ainsi que l'état annuel des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre.

Le comité de pilotage pourra être également réuni en fonction des besoins, pour faire un point de situation et proposer, le cas échéant, des évolutions souhaitables de la convention opérationnelle, à la demande de la collectivité ou de l'EPFL, en y associant en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

7.2- Après la cession jusqu'au 31 décembre 2020

A l'issue de la cession de la ZAE par l'EPFL à la CC2T, la collectivité assurera le pilotage intégral de l'opération.

Toutefois, l'EPFL poursuivra l'engagement de moyens humains jusqu'au 31 décembre 2020, afin d'assurer la transmission des informations et données et d'apporter l'appui en ingénierie nécessaire à la reprise de la ZAE par la CC2T. Cet engagement se matérialisera par un appui sur le plan juridique et des conseils sur le plan de la gestion technique de la zone.

Article 8 – Contentieux

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, le Tribunal Administratif territorialement compétent sera saisi.

Fait à Pont-à-Mousson, en deux exemplaires originaux

L'Établissement Public Foncier de Lorraine

La Communauté de Communes
Terres Toulaises

Alain TOUBOL

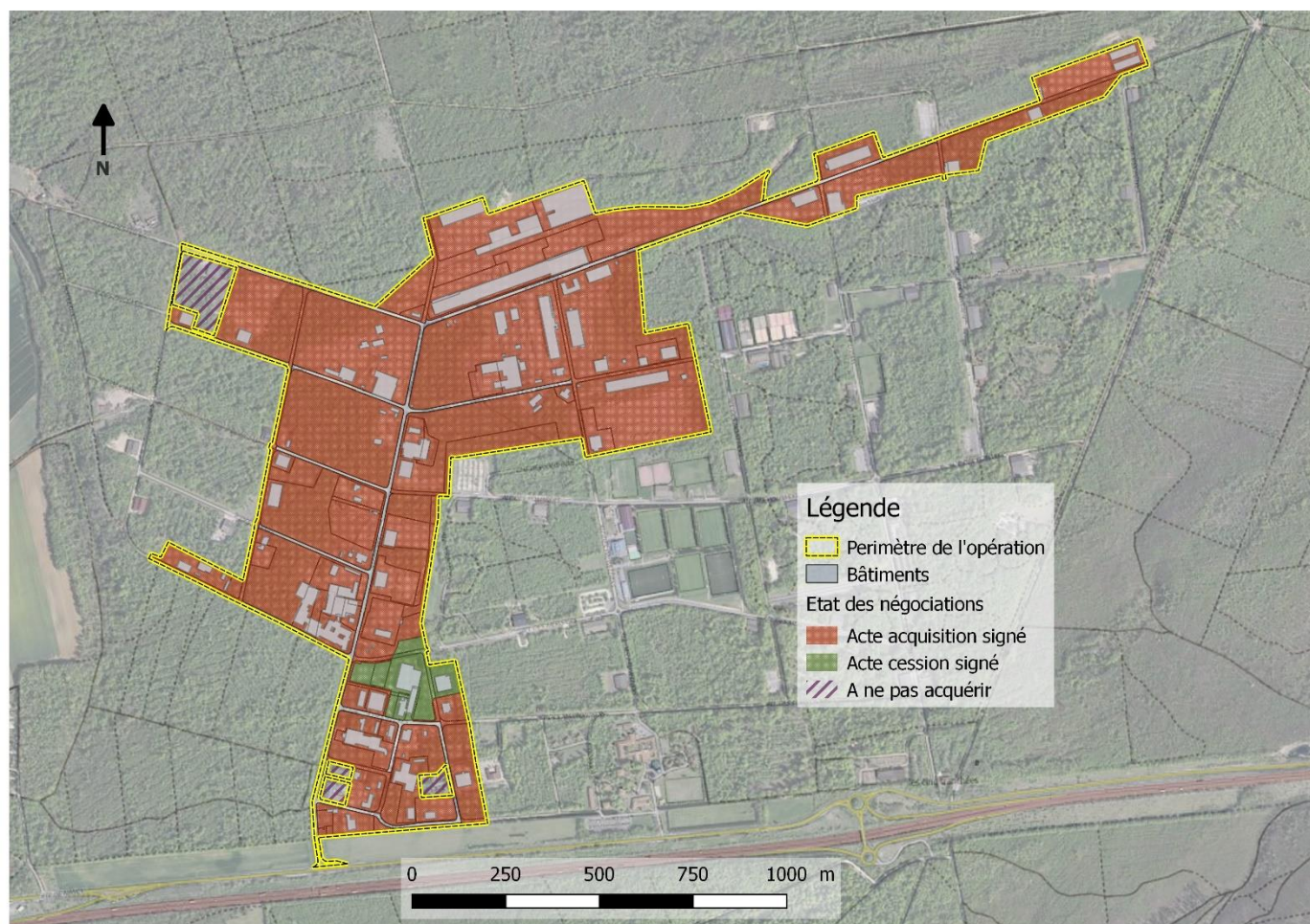
Fabrice CHARTREUX

Le

Le

Annexe 1 : plan indicatif des biens propriétés de l'EPFL

Annexe 1 : plan indicatif des biens propriétés de l'EPFL



L'Établissement Public Foncier de Lorraine

La Communauté de Communes
Terres Toulaises

Alain TOUBOL

Fabrice CHARTREUX

Le

Le