

Extrait du Registre des Délibérations
Séance du 27 Septembre 2018
Nombre des Membres en exercice : 78

OBJET : 2018-05-12 - DOMAINE ET PATRIMOINE (3.5.2) - CONVENTION FONCIERE OPERATIONNELLE AVEC L'EPFL SUR LA ZA DU PARC DE HAYE A VELAIN EN HAYE

DATE DE CONVOCATION : 20 SEPTEMBRE 2018

DATE DE L’AFFICHAGE : 04 OCTOBRE 2018 de l’extrait de Délibération

Le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s’est réuni ce jour, dans la grande salle de réunion au 1^{er} étage du Bâtiment 200, site Kléber, à TOUL (54200), sous la présidence de Monsieur Fabrice CHARTREUX, Président.

	André FONTAINE, Jean-Louis CLAUDON, Gérald LIOUVILLE ayant la procuration de C. VERDELET, Jean-Luc LELIEVRE, Claude MANET, Jean-Luc STAROSSE, Emmanuel PAYEUR, Serge ZUFFELLATO ayant la suppléance de J-F. SEGAULT, Fabrice CHARTREUX ayant la procuration de JR. GORCE, Laurent GUYOT, Francis SIEDLECKY, Roger SILLAIRE ayant la procuration de C. MAURY, Isabelle GUILLAUME, Patrice KNAPEK, André MAGNIER, Michèle PILOT, Philippe MONALDESCHI, Isabelle GASPARD, Bruno BECK, Bernard DROUIN, Raphaël ARNOULD, Gérard BOULANGER, Serge GREGOIRE ayant la suppléance de T. MIGOT, Corinne LALANCE ayant la procuration de C. THERMINOT, Régis MATHIEU, Roger JOUBERT, Chantal PIERSON, Patrick THIERY ayant la procuration de F. MANSION, Philippe HENNEBERT, Jean-François MATTE, Elisabeth GILLET ayant la suppléance de K. JUVEN, Patrick FLABAT ayant la procuration de B. DEPAILLAT, Xavier RICHARD, Alde HARMAND, Lydie LEPIOUFF ayant la procuration de L. LALEVEE, Jorge BOCANEGRA, Christine ASSFELD LAMAZE, Olivier HEYOB ayant la procuration de G. HOWALD à compter de la 2018.05.31, Catherine BRETENOUX, Gérard HOWALD (départ à la 2018.05.31), Marie VIOT ayant la procuration de A. BOURGEOIS, Malika GHAZZALE (départ à la 2018.05.31), Mustapha ADRAYNI ayant la procuration de F. DE SANTIS, Claudine CAMUS ayant la procuration de M. GHAZZALE à compter de la 2018.05.31, Guy SCHILLING ayant la procuration de C. GAY, Fatima EZAROIL, Pascal MATTEUDI, Thierry BAUER ayant la procuration de E. MANGEOT, Marie-Jeanne CHRETIEN, Alain COCUSSE ayant la procuration de B. FABING, Denis PICARD, Christelle AMMARI, Dominique FERRIN (départ à la 2018.05.15), Jean Pierre COUTEAU.
<u>Étaient excusés :</u>	Thierry COLLET, Bernard FABING, Jean-François SEGAULT, Christophe MAURY, Jean-Robert GORCE, Christine THERMINOT, Clément VERDELET, Thomas MIGOT, Bernard DEPAILLAT, François MANSION, Kristell JUVEN, Fabrice DE SANTIS, Lucette LALEVEE, Alain BOURGEOIS, Catherine GAY, Etienne MANGEOT.
<u>Avis de procuration :</u>	12 procurations : du début à la 2018.05.30 ; 14 procurations : de la 2018.05.31 à la fin.
<u>Avis de suppléance :</u>	3 suppléances : du début à la fin.
<u>Secrétaire de séance :</u>	Guy SCHILLING
<u>Nombre de présents :</u>	54 présents du début à la 2018.05.14 ; 53 présents de la 2018.05.15 à la 2018.05.30 ; 51 présents de la 2018.05.31 à la fin.
<u>Nombre de votants :</u>	66 votants du début à la 2018.05.14 ; 65 votants de la 2018.05.15 à la fin.

REÇU EN PREFECTURE

le 02/10/2018

Application agréée E-legalite.com

Le processus de cession de la zone d'activité par l'Etat et l'acquisition par l'EPFL

L'Office National des Forêts était gestionnaire depuis 1968 de la Zone d'Activité Économique (ZAE) de Haye, à VELAINNE-en-HAYE. 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 d'environ 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 300 salariés). Cependant, une majorité des entreprises a 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, collectivité alors 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.

Après avoir mené un certain nombre d'expertises juridiques afin de mieux appréhender certains aspects de ce dossier complexe (expertise et recensement des bâtiments, baux, domanialité des voiries, construction sur sol d'autrui), 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.

L'intervention de l'EPFL depuis l'acquisition

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 Toulouises créée le 1^{er} janvier 2017.

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

- respect de ses compétences: acquisition et 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 déterminé 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 possibles, 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 ; c'est le groupement SOLOREM – SEBL GRAND EST qui assure la gestion de la zone :
 - mission d'ingénierie technique, administrative et financière
 - mission de gestion locative et immobilière
 - mission d'animation (en lien avec ADSN)
- d'un cabinet d'avocats spécialisé dans le droit du patrimoine, droit immobilier, droit des sociétés, droit public ; c'est le cabinet BIGNON-LEBRAY de Lille qui assiste juridiquement l'EPFL sur ces missions

- d'un cabinet chargé de garantir l'économie générale du projet en établissant un plan d'affaire prévisionnel assorti de stratégies économiques et financières ; c'est le cabinet SEMAPHORES de Lyon qui a réalisé le plan d'affaires.

En parallèle, au-delà de ses ressources internes, l'EPFL a mobilisé plusieurs prestataires pour conduire un diagnostic approfondi du site : topographie, diagnostics divers (VRD, amiante, bâtiments).

La collaboration engagée depuis fin 2016 entre l'EPFL et la collectivité

La CC2T, dans la perspective de la fusion au 1^{er} janvier 2017, a été associée dès la fin de l'année 2016 aux travaux menés par l'EPFL.

Cette collaboration prend forme dans différents groupes de travail portant sur le plan d'affaires, les projets de cessions et les sujets techniques liés à la zone. Ils associent selon les thèmes évoqués élus et/ou techniciens de la CC2T.

La préoccupation de la collectivité est double et les représentants de l'EPFL ont pris note des éléments suivants dans la conduite de l'opération :

- **la consolidation et le pilotage du plan d'affaire.** La collectivité porte une attention particulière aux charges qui pèsent sur le site, tant sur le volet fonctionnement que sur le volet investissement. Le volume des travaux est aujourd'hui connu. Des propositions claires ont été transmises à l'EPFL afin de couvrir les dépenses avec les recettes de fonctionnement annuelles (loyers). La collectivité ne pourra résoudre en quelques années le défaut d'investissement sur les infrastructures du site. Si attendu soit-il, le programme de travaux sera étalé sur plusieurs années afin de limiter son impact sur le plan d'affaires. L'évolution du programme dans la durée nécessitera un pilotage fin et permanent de ce plan d'affaires établi jusqu'en 2040. A l'instar d'autres opérations d'aménagement en matière de développement économique, la participation de la collectivité est nécessaire pour l'équilibre de l'opération.
- **La prise en compte des attentes des chefs d'entreprises** : après 48 ans de gestion par l'ONF, les attentes des chefs d'entreprises sont fortes. Tous attendent que le site soit remis à niveau, au regard de la vétusté des infrastructures. Par ailleurs, plusieurs d'entre eux souhaitent se porter acquéreurs de leur bien pour asseoir leur développement sur place. Sur ce point précis, l'EPFL et la collectivité, avec l'appui de l'ADSN, ont identifié très tôt les conditions de cession du site afin de permettre aux chefs d'entreprises de se maintenir sur place et de développer leurs activités. C'est dans ce cadre qu'une première cession a eu lieu au profit de l'entreprise CETAL en 2017. La collectivité est associée à tous les RDV individuels ou collectifs avec les entreprises de la zone. Les prix de cessions sont systématiquement partagés entre l'EPFL et la CC2T.

Le contenu de la convention de foncière opérationnelle

La convention comprend 8 articles.

Elle a pour objet de définir les engagements et obligations de l'EPFL et de la CC2T pour la gestion de la zone jusqu'à la rétrocession à la collectivité (article 1).

La CC2T s'engage à acquérir la zone d'activité du parc de Haye, soit 121 ha 11a environ (hors déduction des tènements qui auront été cédés aux locataires au moment de la vente à la CC2T) (art. 2) au plus tard le 31 mars 2020 (art. 3).

L'EPFL s'engage de son côté à poursuivre la gestion du site, assurer une remise à niveau technique, poursuivre l'animation et préparer la rétrocession à la collectivité (art. 4).

L'EPFL et la CC2T conviennent ensemble de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération et d'un prix d'objectif de 14 M€ hors taxes (au moment du transfert) qui résulte des dépenses et recettes prévisionnels intégrant le prix d'acquisition de la ZAE et les frais déjà engagés. Si entre temps des cessions interviennent, elles viendront en déduction de ce prix d'objectif (art. 5).

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, du caractère exceptionnel de l'opération et des conditions de sa cession en 2016, l'EPFL va consentir à titre exceptionnel à des conditions de portage qui permettent à la collectivité (ou à un tiers qui le fera pour son compte, de type société d'économie mixte, comme c'est le cas pour la plupart des actions d'aménagement en matière économique) d'ajuster les remboursements des annuités en fonction des évolutions qui seront constatées annuellement sur le plan d'affaires (art. 6).

Un échelonnement des paiements est donc acté aux conditions présentées ci-dessous. Il permet à court et moyen terme d'éviter le recours à l'emprunt, dont les intérêts pénaliseraient le plan d'affaire :

- 2020 : franchise de remboursement qui permet le décaissement / encaissement de la TVA.
- 2021 – 2025 : remboursement en 5 annuités équivalentes du prix de vente. Si le niveau de recettes prévisionnelles du plan d'affaires n'est pas atteint (ou au contraire que le niveau des dépenses est augmenté pour faire face à des aléas) pendant la période 2021-2025, la CC2T pourra diminuer les annuités de remboursement entre 2021 et 2025. Les intérêts sur annuités appliqués pendant cette période sont nuls.
- 2026 - 2028 : selon les résultats constatés sur la période 2021-2025 et si la totalité du montant n'a pas été remboursé, la collectivité sollicitera une période de remboursement complémentaire pouvant aller jusqu'en 2028. Auquel cas, les annuités remboursées entre 2016 et 2018 supporteront des annuités sur intérêts de 1%/an.

Un exemplaire du projet de convention foncière opérationnelle est disponible auprès du pôle développement et aménagement du territoire sur simple demande.

Vu l'avis des commissions économiques des 7 mars 2017, 31 mai 2017, 11 novembre 2017, 22 et 24 mai 2018 et 19 septembre 2018,

Vu l'avis de la commission des maires du 20 septembre 2018,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :

- **D'approuver le contenu de la convention foncière opérationnelle avec l'EPFL concernant la zone d'activité du parc de Haye à Velaine en Haye, dont les principales clauses et engagements sont résumés dans la présente délibération ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président à signer cette convention et toutes pièces utiles afférentes à l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an avant-dits.

Le Président,
Fabrice CHARTREUX