



**Conseil d'Administration**  
**du 2 octobre 2020**

# **PROCES-VERBAL**



Sous la présidence de Sébastien LECORNU, Président du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie s'est réuni le 2 octobre 2020.

## **Assistaient au Conseil d'Administration**

### Administrateurs avec voix délibérative

François AUBEY, Bertrand BELLANGER, Jean-Louis ROUSSELIN, François BRIERE, Antoine DELAUNAY, Bastien CORITON, Jean-Manuel COUSIN, Julien DEMAZURE, Ahamada DIBO, Frédéric DUCHE, Clotilde EUDIER, Olivier DE BOURSETTY, Catherine FLAVIGNY, Patricia GADY-DUQUESNE, Christian GRANCHER, Blandine LEFEBVRE, Xavier HUBERT, Stéphanie AUGER, François LEFEBVRE, Bernard LEROY, Hervé DESSEROUER, Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Fatima EL KHILI, Olivier MORZELLE, François OUZILLEAU, Michel PATARD-LEGENDRE, Emmanuel RENARD, Anthony GUEROUT, Amélie LACOGNE,

### Administrateurs avec voix consultative

Christophe BRUSCHERA

### Personnalités assistant de droit

Fabrice ROSAY, Philippe SIMEON-DREVON, Patrick MOREL.

### Assistaient à la réunion

Gilles GAL, Christine MUTEL, Katia KOLODZIEJEK, Michel HOUBRON, Franck FOURREAU, Jean-Baptiste BISSON, Pauline BLUMEREL, Bruno LANGLOIS, Stéphanie GAUDIN, Michael GALLET, Laurence LARMARAUD.

*La séance est ouverte à 11 heures 20.*

## **Sébastien LECORNU**

Le Préfet de la Région Normandie a émis un nouvel arrêté pour nommer un certain nombre de représentants au titre notamment des intercommunalités comme des communes. Je rappelle que l'ensemble des membres du Conseil d'Administration sont soumis aux règles sur les conflits d'intérêts. Je vous rappelle que vous risquez potentiellement des poursuites pénales en cas de défaut de déclaration, tant sur la sincérité de ce que vous déclarez que du fait de ne pas déclarer. Evidemment, si vous avez le moindre doute, vous devez évoquer cette affaire avec les services de l'EPF.

Je vais saluer les onze représentants des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui viennent d'être nommés. Pour la Métropole de Rouen, son Président, Nicolas Mayer-Rossignol, que je salue amicalement, avec Luce Pane, ils sont membres de la Commission des affaires financières, Djoude Merabet et Fatima El Khili, ils sont membres de la Commission des affaires foncières. Pour la Communauté urbaine de Caen la Mer Normandie, Michel Patard-Legendre, que vous connaissez bien à l'EPF, est redésigné ; Nelly Laville remplace Madame Turbatte, ils sont membres de la Commission des affaires foncières. Emmanuel Renard et Patrick Lecaplain sont également désignés en remplacement de Michel Le Lan et Dominique Vinot-Battistoni, ils sont membres de la Commission des affaires financières. Pour la Communauté urbaine du Havre, Florent Saint-Martin est redésigné et Anthony Guérout remplace Gilbert Conan, ils sont membres de la Commission des affaires financières. Christian Grancher et François Auber remplacent Jean-Louis Maurice et Bertrand Girardin, ils sont membres de la Commission des affaires financières. Pour la Communauté d'Agglomération Evreux Portes de Normandie, Xavier Hubert est redésigné, avec Stéphanie Augier qui remplace Guy Dossang, ils sont membres de la Commission des affaires financières. Pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin, Sébastien Fagnen et Olivier de Boursetty remplacent Jean-Marie Lincheneau et Yveline Druetz. Ils sont membres de la Commission des affaires financières. Pour la Communauté Urbaine d'Alençon, Ahamada Dibo et Gérard Lurcon remplacent Emmanuel Darcissac et Pascal Devienne, ils sont membres de la Commission des affaires financières. Pour la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, François Lefebvre est redésigné et Alain Marartat remplace Gill Geryl, ils sont membres de la Commission des affaires foncières. Pour la Communauté d'Agglomération Saint-Lô Agglo, Laurent Pien remplace Alain Mahieu et Mickael Grandin est redésigné. Ils sont membres de la Commission des affaires foncières.

Cinq représentants des autres EPCI et des communes ne sont pas dans les mêmes collèges et sont désignés à raison d'un représentant par département. Pour l'association des Maires de la Seine-Maritime, Bastien Coriton est redésigné et Dominique Metot remplace Philippe Leroux, ils sont membres de la Commission des affaires financières. Pour l'association des Maires de l'Eure, Bernard Leroy est redésigné et Nicolas Gravelle remplace Gérard Volpatti. Ils sont membres de la Commission des affaires financières. Pour l'association des Maires du Calvados, François Aubey, Président de Lisieux Normandie et Xavier Madelaine remplacent Michel Roca et Valérie Desquesne. Ils sont membres de la Commission des affaires foncières. Pour l'association des Maires de l'Orne, Sébastien Leroux et Michel Dumaine remplacent Gérard Lurcon et Philippe Verrier, ils sont membres de la Commission des affaires foncières. Pour l'association des Maires de la Manche, Jean-Pierre Lhonneur et Hervé Desserouer remplacent Pierre Aubril et Erick Goupil. Ils sont membres de la Commission des affaires foncières.

Ce n'est pas un petit renouvellement. Compte tenu des règles liées au Covid-19, nous avons convenu de travailler en visio. Au vu des distances à parcourir sur l'ensemble de la région Normandie, tout cela est préférable et nous permet d'organiser nos agendas plus facilement. Je rappelle que le Conseil d'administration de l'EPF fonctionne de manière la plus consensuelle qui soit. Parfois, le rôle des commissions dans un certain nombre d'instances peut être anecdotique ou secondaire ; au sein de l'EPFN, le principe est complètement inverse, c'est-à-dire que les

commissions sont de vrais organes, qui ont véritablement une capacité à influencer sur les rapports et sur les projets. On a bien vu qu'une des deux commissions peut émettre un avis défavorable ou réservé sur un projet, et que le Conseil d'administration le suit quasiment systématiquement. En tout cas, un débat a forcément lieu. Cela veut dire que la participation aux commissions n'est pas qu'accessoire. Au contraire, elle est intéressante, elle est pertinente. Le Conseil d'administration traduit l'avalisation des travaux que les administrateurs ont bien voulu avoir en commission le cas échéant. Je rappelle que sur les conflits d'intérêts, au-delà même des documents à remplir, il convient toujours d'être prudent dans le cumul des mandats ou des fonctions, car parfois vous pouvez être amenés à avaliser des décisions de portage qui peuvent concerner des opérations que vous-même vous pouvez connaître en tant que maire, intercommunalité ou que sais-je. Là aussi, ce n'est pas interdit ; il convient toujours de le signaler auprès des collègues et de l'évoquer. En général, tout cela est surveillé de près.

Toujours un regard sur la situation budgétaire de l'Etablissement Public : c'est une chance, nous n'avons pas de mauvaise nouvelle en tant que telle à traiter. Après, il y a des situations financières qui évoluent. Quand je suis devenu président de l'EPF en 2015, on avait une trésorerie qui était foisonnante. On se posait la question si les services de Bercy n'allaient pas regarder avec beaucoup d'intérêt. Nous avons modifié les règles d'intervention de l'EPF pour en faire un outil populaire, c'est-à-dire pas seulement pour les grandes villes ; on a supprimé les frais d'intervention, on a imaginé des dispositifs qui nous ont permis d'être le premier EPF à se positionner sur les chantiers ou les sujets qui tiennent à la transition écologique, l'érosion du trait de côte, la revitalisation des quartiers des gares. On a beaucoup diversifié les métiers. On est dans une approche protectrice de l'activité agricole, notamment sur les questions de la consommation et de l'artificialisation des terres agricoles. L'EPF est un outil qui permet justement de traiter des friches plutôt que d'aller prendre des terres agricoles pour y construire du logement ou autre chose. On est dans une ambiance de fluidité, dans laquelle les choses se passent bien. Je tenais quand même en vous accueillant avec vos collègues, à le rappeler. Je sais qu'un certain nombre d'administrateurs pourront également en témoigner.

## **Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 19 juin 2020**

**Sébastien LECORNU**

Est-ce qu'il y a des remarques ? Je n'en vois pas. Je vous propose de l'adopter.

*Le procès-verbal du Conseil d'administration du 19 juin 2020 est adopté à l'unanimité.*

## **Désignation des administrateurs aux différentes instances (commissions, commission des marchés, contrôle interne...)**

**Sébastien LECORNU**

J'en ai déjà indiqué un certain nombre. Se pose la question, évidemment, de la présidence des deux commissions, et singulièrement de la commission des affaires financières. Vous savez que notre amie la Présidente Françoise Guillotin a cessé ses fonctions, , je tiens une nouvelle fois à lui rendre hommage, parce que très franchement, elle a montré un investissement sérieux et une rigueur qui obligent l'ensemble des collègues. Je sais que cela a été partagé. Je ne sais pas si Nicolas Mayer-Rossignol est connecté, mais en 2015, j'ai pris des engagements d'équilibre sur le territoire. Vous voyez bien que le Conseil d'administration est aussi rural qu'urbain. D'ailleurs, on tend même à être de plus en plus rural et je crois que c'est une bonne chose ; mais je fais aussi attention qu'il y ait des équilibres, non pas politiques, mais en tout cas qui tiennent compte de l'histoire de ce qu'a été la gouvernance de l'EPF, et donc je considère que la présidence de la Commission des finances revient à bien des égards à un élu de la Métropole de Rouen. A une femme, c'est encore mieux, parce que ça permet d'avoir une parité entre les deux présidences de commission. Si vous en êtes d'accord, Monsieur le Président de la Métropole de Rouen, je crois que vous avez accepté de

procéder à des désignations dans les temps à venir qui permettront d'avoir un élu que vous proposerez pour aller présider cette Commission des affaires financières.

### **Nicolas MAYER-ROSSIGNOL**

Merci Monsieur le Président ; on délibère lundi sur un principe de parité. On a deux représentants. A priori, sous réserve du vote, ce sera Luce Pane, qui est maire de Sotteville, et moi-même. Effectivement, si vous en êtes d'accord, on pourra procéder comme vous l'indiquez.

### **Sébastien LECORNU**

C'est très bien, parce qu'en plus, pour les services de l'EPF, c'est précieux d'avoir un élu de Rouen, un élu de proximité qui permet de prendre un certain nombre de décisions et de venir aux commissions. Y a-t-il des remarques ou des interrogations sur la composition des commissions et le fonctionnement des présidences, notamment sur ce point précis de retarder la présidence de la Commission des affaires financières pour permettre à un élu de Rouen d'y siéger comme il se doit ?

*La désignation des administrateurs aux différentes instances est approuvée à l'unanimité.*

On n'est pas au Parlement, donc si un administrateur veut passer d'une commission à une autre, c'est assez fluide. Il suffit de trouver un bon échange et on peut le faire à n'importe quelle séance du Conseil d'administration. Ne soyez pas stressés, pour les nouveaux, par cette affaire, on saura remédier à cela. Monsieur le directeur général, je vous laisse la parole pour la Commission des marchés.

### **Gilles GAL**

La Commission des Marchés est consultée pour avis dans tous les cas prévus par le guide des procédures internes d'achat de l'établissement et son avis est porté à la connaissance du Directeur Général, Pouvoir Adjudicateur qui attribue les marchés. Elle est composée de 3 membres à voix délibérative : le Directeur Général, Président de la commission, avec en suppléant le Directeur Général Adjoint ; le Chef du service Affaires Financières ; un membre du Conseil d'Administration. Nous avons un candidat à désigner puisque le précédent titulaire ne fait plus partie de notre Conseil d'administration.

### **Sébastien LECORNU**

S'il y a un candidat, qu'il se présente.

### **Bastien CORITON**

Suite à un échange avec Monsieur le Directeur hier, si personne n'est intéressé, je veux bien y siéger suite à votre demande.

*La désignation de Monsieur Bastien CORITON en tant qu'administrateur siégeant à la Commission des marchés est approuvée à l'unanimité.*

## Chapitre 1 : Stratégie et développement

### 1-1 Gestion de l'activité de l'Etablissement : plan de relance, situation budgétaire, organisation du travail

#### Gilles GAL

Il s'agit de présenter la situation de l'activité de l'Etablissement suite au confinement et dans le contexte actuel de la crise sanitaire et plus particulièrement du plan de relance qui se met progressivement en œuvre. Vous vous souvenez que lors de la précédente séance du Conseil, nous avons commencé à annoncer notre participation active au plan de relance. Depuis le 3 septembre, le plan « France Relance » intégrant la thématique « Biodiversité et lutte contre l'artificialisation » a été annoncé par le Premier Ministre. En particulier, Un fonds de recyclage des friches et du foncier artificialisé a été mis en place. C'est une dimension importante de la biodiversité et de la lutte contre l'artificialisation, puisque les friches sont à l'intersection des politiques de sobriété foncière et du recyclage urbain. Il sera doté de 300 millions d'euros dédiés au financement d'opérations de recyclage des friches urbaines, industrielles et plus généralement de foncier déjà artificialisé dans le cadre de projets d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-ville et des centres-bourgs, et de relocalisation des activités. Ce fonds sera organisé de deux manières : d'une part des fonds régionaux contractualisés dans le cadre du CPER 2021-2027 entre l'Etat et la Région et d'autre part des crédits qui sont fléchés au sein de 3 AMI nationaux. Le premier est porté par l'ADEME, sur la dépollution des sites industriels orphelins ; effectivement, nous avons déjà travaillé avec l'ADEME dans ce cadre-là. Ensuite, le recyclage foncier de friches et l'aménagement urbain, et enfin le recyclage foncier urbanisé. Sa mise en œuvre est immédiate et les opérations seront financées sur 2021 et 2022. Nous attendons des précisions sur la manière dont les crédits seront précisément alloués. J'ai la chance d'avoir été désigné pour représenter l'ensemble des EPF d'Etat au sein du comité de pilotage national présidé par la DGALN au Ministère de la transition écologique.

En Normandie, nous avons beaucoup travaillé en préparant ce qui pourrait être engagé rapidement. Ce qui est important, c'est que ce dispositif rencontre une mise en œuvre locale très rapide. Nous avons identifié tous les projets pour lesquels les études ont été faites dans le cadre de la convention friches avec la Région. Nous avons cette chance de disposer d'une convention friches avec la Région, avec un engagement en deux temps des projets, qui permet effectivement de disposer d'un nombre important de projets identifiés, qui ont déjà fait l'objet d'études, qui ne sont pas aujourd'hui financés, mais qui pourront bien sûr être fléchés par le financement. Près de 65 projets ont été identifiés et représentent déjà 50 millions d'euros. Ils sont complétés par 16 opérations en suspens, que nous avons aussi identifiées, et une petite quarantaine liée à des difficultés, par exemple un non-accord sur le prix de vente. Tout ça représente aussi 26 millions d'euros. On est déjà dans une enveloppe globale d'intervention qui avoisine 75 millions d'euros et qui est bien au-delà de ce que pourra obtenir la Normandie dans le cadre du plan de relance, mais néanmoins, en fonction des modalités, on verra comment on peut travailler en mobilisant aussi à la fois des collectivités, mais aussi le plan friches. Tout cela reste sur la table. J'ai rencontré le SGAR pour anticiper sa mise en œuvre locale et il m'a confirmé qu'il préférera toujours un projet qui est prêt à un grand projet. C'est ce qu'avait rappelé Monsieur le Ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance devant l'ensemble des Préfets

Nous avons réalisé des cartes qui vous montrent le book des opérations identifiées pour la mobilisation du plan de relance. La première carte concerne les 65 opérations prêtes dans le cadre de la convention friches régionale avec leur calendrier d'engagement. Plus les cercles sont gros, comme les verts, plus l'engagement sera rapide. Ce qui est intéressant, c'est que ça répond aussi à l'exigence qu'évoquait le Président en début de séance, c'est que l'ensemble du territoire de la Normandie est couvert par ce semis de projets. Une seconde carte montre les 52 autres opérations que j'ai mentionnées tout à l'heure, avec deux couleurs pour les deux catégories, là aussi réparties sur l'ensemble du territoire. Voilà ce que je pouvais vous dire sur la manière dont l'EPF attend les

modalités de mise en place du plan de relance. Je ne vais pas le présenter ici, mais évidemment, chaque action fait l'objet d'une fiche dans laquelle nous avons identifié l'ensemble des éléments techniques, les parcelles, les difficultés, et la destination du foncier.

J'en viens aux prévisions budgétaires, puisque nous ne présentons pas à ce Conseil d'administration de budget rectificatif, compte tenu des incertitudes qui sont encore présentes. Nous le ferons lors de la dernière séance de l'année en novembre, nous aurons plus de visibilité.

L'établissement enregistre à fin août une exécution de l'ordre de 40 % de son budget initial tant en autorisations d'engagement qu'en crédits de paiement. Pour insister sur l'implication de l'EPF et de ses collaborateurs, je tiens à souligner la forte exécution des crédits de paiement de l'enveloppe interventions, puisque près de 60 % des prévisions du budget initial sont déjà engagées, ce qui témoigne de notre avancée pendant cette période.

Les prévisions budgétaires à fin d'année montrent dans l'ensemble que les interventions seront maintenues, notamment sur les friches, puisque nous atteindrons 20 millions d'euros. Ce sera l'année la plus forte d'intervention que l'EPF n'aura jamais atteinte depuis sa création. Les acquisitions seront sans doute en légère baisse. Nous avons anticipé cette légère baisse. Il est difficile de rattraper le décalage dû au confinement. Il y a également une légère baisse des cessions qui dépendent de nos partenaires. Le décalage est principalement lié au report des élections et à l'installation et au choix des nouvelles équipes, qui peuvent demander, le cas échéant, un délai pour revoir le projet qui pouvait être dans les tuyaux. Le déficit budgétaire serait moins important qu'initialement prévu, autour de -4,2 millions d'euros au lieu de 8 millions d'euros comme imaginé, et la trésorerie pourrait être portée à 24 millions d'euros (18.6 millions d'euros dans le budget initial). Nous sommes bien en deçà de la moitié du budget annuel, qui est entre guillemets le plafond observé par le Ministère du Budget. De plus, la trésorerie se trouve légèrement surévaluée, car nous avons jusque-là la possibilité de provisionner à court terme une part des dépenses d'acquisition ; mais malheureusement, les sommes concernées ne peuvent plus aujourd'hui être provisionnées auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Il est difficile de faire des prévisions, mais par rapport aux scénarios que nous avons présentés en juin, nous sommes à l'intersection de l'ensemble des scénarios proposés.

Par ailleurs, je dirai un mot sur la manière dont nous avons continué à nous organiser dans le cadre de la crise. La crise sanitaire va produire certes beaucoup d'effets négatifs, mais elle aura aussi un effet durable et positif sur l'organisation du travail. Pour l'EPF de Normandie, comme nous vous l'avons annoncé, nous n'étions pas forcément installés en télétravail complet avant le confinement, et cette période a déclenché une prise de conscience de l'importance, de l'intérêt et de la capacité de pouvoir mettre en place du télétravail et du travail nomade. Nous avons commencé avec une charte télétravail et travail nomade expérimentale pendant une durée de six mois. Notre projet d'entreprise prévoit sur la base du volontariat la possibilité de télétravailler trois jours par semaine. Les trois grands principes qui nous guident dans ce projet sont à la fois une proximité nouvelle avec les collectivités, une approche exemplaire en matière d'empreinte carbone, et de nouvelles méthodes de travail en interne. A l'échéance des six mois d'expérimentation, nous verrons comment mettre en œuvre le télétravail dans l'établissement, pour étudier un accord pérenne. Bien entendu aussi, ce projet rencontrera le futur programme pluriannuel d'intervention de l'Etablissement sur la période 2022-2026, sur lequel on va travailler en 2021. Ce sera le miroir de la stratégie de l'Etablissement. Voilà ce que je voulais vous présenter sur ce premier point de notre ordre du jour.

**Sébastien LECORNU**

Merci beaucoup, Monsieur le Directeur général. Y a-t-il des questions ?

## **Françoise TAHERI**

Monsieur le Ministre, sur cette question très importante du fonds friche, effectivement, merci pour cette présentation importante de la méthode qui va être suivie pour mobiliser l'ensemble des financements. Ont été rappelés les projets qui étaient d'ores et déjà dans les cartons, peut-être pas suffisamment mûrs il y a quelques mois, et qui permettraient d'être financés rapidement. Je souhaiterais pouvoir bénéficier, outre la carte, des projets dans le détail, et savoir s'il est possible de solliciter les collectivités locales, qui peut-être auraient pu avancer sur un certain nombre de projets pour les solliciter à nouveau pour avoir les projets les plus mûrs possible, et qui n'étaient pas dans les cartons. Comment peut-on travailler sur cette thématique ? Merci.

## **Sébastien LECORNU**

Merci, Madame la Préfète. Monsieur le Directeur général, sur ce point ?

## **Gilles GAL**

Bien entendu, nous avons travaillé avec la connaissance que nous avons des projets. Il est tout à fait possible, effectivement, si des projets sont mûrs et nous remontent, nous sommes tout à fait prêts à les intégrer dans notre boucle de relance. Ce que je vous propose, c'est qu'on ait un échange avec vous-même ou vos services pour voir quel projet serait susceptible d'être ajouté et d'amender la liste que nous avons proposée. Cela nous permettra aussi, dans tous les cas, de les identifier pour une intervention ultérieure de l'Etablissement.

## **Françoise TAHERI**

Je vous remercie.

## **Sébastien LECORNU**

Il faut que la Commission des affaires foncières se penche sur ce sujet qui l'intéresserait directement. Par ailleurs, la Commission des affaires financières a tenu à nous signaler, au nom du Contrôleur général économique et financier de l'Etablissement, que la proposition pour la relance concernait bien des projets qui n'étaient pas déjà financés.

## **Bertrand LEROY**

Sur les fonds sollicités, 75 millions d'euros au niveau de la Normandie, sur un fonds de 300 millions d'euros au niveau de l'Etat, quelle est la temporalité de décision ? A quel moment saurons-nous combien, sur cette enveloppe nationale, sera affecté au niveau de la Région ?

## **Sébastien LECORNU**

C'est tout l'enjeu de la territorialisation du plan de relance. Il faut laisser déjà la loi de finances suivre son cours, parce qu'on parle du plan qui fait l'objet d'une validation gouvernementale, mais le Parlement ne s'est pas encore prononcé dessus, et donc il faut attendre que la loi de finances soit totalement votée pour y voir clair. Sur le calendrier, c'est vrai que le temps passe vite ; la plupart des mesures trouveront leur application au 1er janvier, même si sur certaines décisions, on a déjà des sommes qui peuvent être disponibles. Enfin, notre angoisse, à l'échelle gouvernementale, c'est que cet argent ne soit pas dépensé. C'est quelque chose qu'on disait aux maires, c'est qu'on va avoir beaucoup d'argent sur la table. Comme d'habitude, on va avoir du mal à trouver des projets qui seront prêts rapidement. Un des grands critères d'éligibilité, ce sera qu'il soit capable de sortir vite, pour alimenter des carnets de commandes assez vite. Il y a un enjeu d'ingénierie, il y a un enjeu de hiérarchisation des projets sur lequel il faut qu'on soit bons. Après, les montants sont diffus. Il y a beaucoup d'argent sur la rénovation thermique des bâtiments. Il va y avoir beaucoup d'argent sur le volet mobilité douce. Bref, vous avez vu comme moi le contenu du plan de relance. Il y a quand même toujours une petite dynamique, non pas premier arrivé premier servi, ce n'est pas comme ça que ça fonctionne, mais bienheureux ceux qui déposent les dossiers les premiers. C'est

évidemment quelque chose sur lequel on pourra se pencher au sein de l'Etablissement, avec peut-être d'ailleurs non pas une labellisation, mais un fléchage des projets qu'on pourrait dédier au plan de relance par souci de visibilité. Dans la présentation du chapitre sur l'activité et la production, on pourrait avoir un sous-item montrant bien quels sont les projets qui sont dans le plan de relance. Sur la somme, je pourrai te redire ça assez vite ; mais d'ici la fin de l'année en tout cas, les choses seront connues.

## **1-2 Observation foncière : valorisation de l'observation réalisée par l'EPF Normandie – production d'un rapport de présentation des actions d'observation foncière et de leurs premiers impacts sur le territoire et proposition aux tutelles d'une méthodologie de mise en place de l'observation foncière**

### **Gilles GAL**

Notre établissement est l'un des plus avancés sur l'observation foncière et la tutelle dans ce cadre nous a demandé d'élaborer une méthodologie en appui des autres établissements. Nous avons complété cette demande d'une première présentation qui rappelle l'action de l'EPF sur le territoire dans ce cadre. L'EPF Normandie travaille en partenariat avec la Région Normandie et les services de l'Etat sur le développement de l'observation foncière afin d'accompagner au mieux les territoires dans leurs projets. Les thématiques de l'observation foncière sont multiples, avec notamment le suivi de l'évolution des prix, l'occupation du sol et son évolution et les capacités foncières des territoires. Nous travaillons sur une observation foncière à trois échelles, qui s'alimentent les unes les autres. D'abord, l'observation régionale avec par exemple la cartographie de la consommation foncière, les modes de production foncière, et enfin les modes d'occupation des sols et le recensement des friches. D'ailleurs, dans le cadre du CPIER, nous avons réalisé un recensement, et ce sont près de 700 à 800 friches qui sont présentes dans le territoire impacté par le contrat de plan interrégional Etat-Région sur la vallée de la Seine. Nous avons aussi été très attentifs, dans l'identification des friches, de vérifier comment elles vont produire de l'économie sur le territoire. La deuxième échelle est l'observation locale, avec la constitution d'observatoires locaux et un appui renforcé à la définition des stratégies foncières des EPCI, puisqu'il est essentiel d'avoir construit une stratégie foncière. Il y a 5 études de stratégie foncière qui sont en cours. Et puis, enfin, les outils internes d'observation.

Sur la méthodologie, en quelques mots, proposée à nos tutelles, 4 étapes identifiées sont importantes : la première, c'est de faire en sorte que la structure organisant l'observation foncière soit légitime, soit à travers l'application d'une règle, soit une commande exprimée par une autorité reconnue puis formalisée dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention. Il faut les objectifs : A qui s'adresse l'observatoire ? Pour quoi faire ? Il est nécessaire de prendre en compte l'existant et identifier les manques. Sur le territoire, il y a beaucoup de besoins, mais aussi beaucoup de structures. Enfin, déterminer les missions de l'observatoire et de son fonctionnement avec une feuille de route et le croisement des partenariats.

### **Sébastien LECORNU**

Y a-t-il des questions sur ce rapport ? Je n'en vois pas. Nous prenons acte de l'avis de la Commission des affaires foncières, et de celui de la Commission des affaires financières.

### **1-3 Formalisation de la déontologie pour le personnel et les administrateurs : charte de déontologie**

#### **Gilles GAL**

La loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence nous impose certaines obligations, à la fois pour les salariés et pour les administrateurs. Nous avons formalisé deux chartes de déontologie. Concernant le personnel, une charte de déontologie pour prévenir les situations d'influence ou de conflits d'intérêts auxquelles les salariés de l'établissement peuvent être confrontés dans le cadre de l'exercice de leurs missions. Cette charte a été soumise à la consultation du CSE et a été transmise pour avis préalable à la DHUP et au Contrôleur Général, qui ont émis un avis favorable.

Concernant les administrateurs de l'Établissement Public Foncier, les modalités de la charte de déontologie sont désormais intégrées au règlement intérieur du Conseil d'administration. Elles permettent d'aborder les règles de bonne tenue des Conseils d'administration. L'objectif est également de prévenir les situations d'influence ou de conflits d'intérêts auxquelles les administrateurs peuvent être confrontés dans le cadre de l'exercice de leurs missions, afin de les éclairer sur la conduite à tenir dans le respect des règles et devoirs de neutralité, de probité et d'indépendance. La charte s'applique à l'ensemble des administrateurs ainsi qu'aux personnalités qui assistent de plein droit aux réunions du Conseil. Elle rappelle la notion de conflit d'intérêts. Elle montre aussi que les administrateurs ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt direct lié à l'activité de l'établissement, ni occuper aucune fonction dans les entreprises traitant avec lui. Bien entendu, les administrateurs ne peuvent en aucun cas prêter concours à titre onéreux à l'Établissement. Vous devez informer le Président du Conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts, existante, potentielle ou à venir, dans laquelle vous vous trouvez ou êtes susceptibles de vous trouver. De ce fait, si c'était le cas, c'est ce qui est important, vous devez vous abstenir de prendre part aux débats et délibérations dont l'objet est concerné par cette situation. Dans le cadre de chaque point de l'ordre du jour, les administrateurs lèvent la main pour signaler qu'ils ne participent ni à la discussion ni au vote. C'est un déport qui est inscrit au procès-verbal de la séance. Parallèlement à cela, puisqu'il y a de nouveaux administrateurs, je rappelle également que les administrateurs adressent au Préfet de la région Normandie, dans les quinze jours suivant leur nomination ou désignation, une déclaration réglementaire mentionnant les fonctions exercées par eux-mêmes et leurs conjoints dans les organismes ou les sociétés, susceptibles, du fait de leur secteur d'activité, de conclure des conventions avec l'EPF Normandie, ainsi que la liste et le nombre des actions et droits sociaux qu'ils possèdent dans ces sociétés. Enfin, et c'est une nouveauté, le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que les administrateurs signeront une attestation dans laquelle ils reconnaîtront avoir pris connaissance des modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration prévues au sein du règlement intérieur de celui-ci et s'engageront à les respecter.

#### **Sébastien LECORNU**

Y a-t-il des questions ou interrogations ? Je vous propose de mettre aux voix ces chartes en deux fois.

*La charte de déontologie destinée au personnel de l'EPF est approuvée à l'unanimité.*

Le Règlement intérieur du CA qui intègre la charte de déontologie destinée aux administrateurs est approuvé à l'unanimité.

## **1-4 Stratégie communication : plan de communication 2020-2021 de l'EPF Normandie**

### **Gilles GAL**

Le plan de communication de l'EPF a été construit sur la base de quelques constats forts : la contribution attendue au plan de relance, dont nous avons largement parlé, et aux enjeux majeurs du développement durable ; des enjeux de communication forts dans le cadre du futur PPI ; une intégration de la dématérialisation des échanges ; une exigence de professionnalisation, puisque pour les administrateurs qui étaient précédemment présents au sein du CA, la question de la communication au sein de l'Etablissement est principalement externalisée. Néanmoins, nous avons besoin de quelques compétences internes pour pouvoir gérer cette communication. On a choisi 7 orientations ; je vais vous citer les quatre les plus importantes. D'abord, une communication orientée vers la transition écologique, la relance économique des territoires et les contributions aux priorités de l'Etat en Région. Dans ce cadre-là, on prévoit la création d'outils dématérialisés comme une lettre d'information, qui peut incarner l'échange et la connaissance de l'activité de l'Etablissement, et comme des dossiers du développement territorial axés sur les thèmes économiques et écologiques. Une communication d'accompagnement auprès des collectivités et des partenaires, avec des actions qui apportent une offre de proximité renouvelée grâce aux nouveaux outils d'information. On va pouvoir informer en particulier les nouveaux élus. Vous avez lu déjà en 2019 un certain nombre de documents, comme le rapport d'activité 2019-2020, qu'on renverra aux nouveaux administrateurs, qui permettent effectivement d'avoir une bonne visibilité sur ce qu'est l'intervention de l'Etablissement. Je vous signale qu'on tweette quasiment plusieurs fois par semaine, à la fois pour être présent en termes de communication, mais ça permet aussi aux administrateurs et à l'ensemble des élus de connaître, à travers ces tweets, les différentes modalités d'intervention et les différents projets que suit l'Etablissement. Une communication associée au contexte actuel et à ses conséquences en termes d'organisation : sans doute des réunions au sein du territoire, des webinaires qui permettront là aussi de diffuser la connaissance de l'Etablissement. Et enfin, la communication et la préparation du futur PPI, car tous les cinq ans, c'est un exercice important pour la stratégie de l'Etablissement. Je termine, puisqu'il y a de nombreux administrateurs, par vous présenter la carte qui montre où nous sommes présents sur le territoire et avec quel type d'intervention. Ça témoigne de la présence de l'établissement dans toute la Normandie, dans tous ses champs d'intervention.

### **Sébastien LECORNU**

Avis favorable, évidemment, des deux commissions des affaires foncières et des affaires financières. Je reste quand même persuadé que le meilleur vecteur de communication est les administrateurs eux-mêmes dans leur propre électorat. Je le dis gentiment, mais j'ai été frappé de voir que parfois certains collègues ne portaient pas assez bien, notamment dans les conseils communautaires parce que c'est là où ils ont un rayonnement sur le sujet, le rôle de l'EPF. Beaucoup de questions se posent encore. Beaucoup trop de collègues ont encore l'impression que c'est un outil qui ne peut servir que pour les grandes intercommunalités ou les grandes communes, alors qu'on sait très bien que la plupart des interventions désormais se font dans des communes de taille très petite. En dépit de tous les efforts qu'on peut faire avec la Direction générale et la communication dans la presse et les lettres ciblées ces dernières années, il n'en demeure pas moins que les administrateurs sont aussi les ambassadeurs de l'EPF – les membres du corps préfectoral aussi, d'ailleurs, parce que les Sous-préfets parfois ne sont pas les meilleurs connaisseurs de l'outil, or il y a un réflexe EPF à avoir, malheureusement ce n'est pas toujours le cas. Y a-t-il des questions sur cette délibération ?

### **Fabrice ROZAY**

Je suis le SGAR de Normandie et je représente Monsieur le Préfet de région. Je ne peux que rebondir à vos propos. D'abord, c'est la proposition que j'ai faite au Directeur général de l'EPFN

quand on s'est vus il y a deux jours, de participer au prochain séminaire des sous-préfets d'arrondissement qui se tiendra dans les prochaines semaines, pour que systématiquement, les Sous-préfets, par la connaissance visuelle du Directeur général, mais aussi par une meilleure connaissance de l'Etablissement, aient le réflexe de se tourner vers l'Etablissement dès qu'ils entendent parler d'un projet. Ce séminaire a eu lieu également hier, avec l'ensemble des Sous-préfets, lors duquel j'ai eu l'occasion de leur rappeler l'ensemble des partenaires territoriaux qui doivent participer au développement des territoires, et évidemment au premier chef le rôle essentiel de l'Etablissement Public. J'ai suivi donc vos instructions, Monsieur le Ministre, avant même que vous les ayez exprimées aujourd'hui. Plus sérieusement, ça me semble essentiel, surtout aujourd'hui, dans l'époque que nous traversons, c'était déjà vrai hier, et je rejoins ce que disait la Préfète de l'Orne, que l'ensemble des acteurs de l'Etat sur les territoires accompagnent au plus près le développement de ces projets, et les accompagne a fortiori quand l'argent public est au rendez-vous et que nous devons et nous pouvons développer les territoires avec le plan de relance.

### **Sébastien LECORNU**

Merci Monsieur le Sous-préfet. C'est très clair : c'est un établissement public de l'Etat, dont la gouvernance repose sur des élus locaux. Quand on a dit ça, on voit bien que chacun a un rôle en la matière. Y a-t-il d'autres questions ?

## **Chapitre 2 : Activité et production**

### **Sébastien LECORNU**

Monsieur le Directeur général, je vous propose d'accélérer. On part du principe qu'on va vite : je fais un vote par type d'intervention. Le principe de ce chapitre, je le dis pour les nouveaux administrateurs, je l'ai dit en introduction, c'est que ce sont les commissions qui largement font le travail, et que donc, autant nous passons du temps sur le premier chapitre ensemble, autant sur le second chapitre, on évoque les dossiers, car de toute façon, la valeur ajoutée des membres du conseil d'administration se fait en Commission, parce que ça permet d'avoir un dialogue opérationnel sur les projets. D'abord, Monsieur le Directeur général, pour l'action foncière.

### **Extension de périmètre et augmentation d'enveloppe projet**

#### **Gilles GAL**

Nous avons une demande d'extension de périmètre et d'augmentation pour enveloppe projet sur le PAF de la CASE concernant le site CINRAM, pour Louviers et pour la CASE.

### **Nouvelles interventions foncières**

Nous avons cinq demandes de nouvelles interventions foncières : sur le PAF du HAVRE, pour la propriété COURBET PLAZA ; à MONT-SAINT-AIGNAN, Place Colbert, un bâtiment pour lequel le droit de priorité a été accepté ; la convention cadre avec portage temporaire de fonciers agricoles pour la SAFER ; une intervention pour un terrain qui accueillera les services techniques d'Agon-Coutainville ; enfin, à Iles, une partie du quartier, le secteur Sud de la Plaine.

### **Reports d'échéance**

Ensuite, il y a quatorze demandes de report d'échéance.

#### **Sébastien LECORNU**

La Commission des affaires financières a émis un avis favorable pour l'ensemble des dossiers, tenant à rappeler que les demandes de report d'échéance doivent être motivées, et que le cas

échéant, les collectivités, quand elles demandent un report d'échéance, doivent s'engager évidemment à lever les différents obstacles qui ont conduit à avoir un retard sur les opérations en question. La Commission des affaires foncières a émis un avis très favorable pour l'ensemble des dossiers, avec une petite mention sur CINRAM à Louviers, pour la reconquête de foncier, sur lequel l'EPF a répondu présent. Il y a aussi une mention particulière sur le rôle de la SAFER. Et pour l'intervention à Agon-Coutainville, elle note que le prix de 100 euros au mètre carré est assez élevé, mais correspond bien au marché local. Y a-t-il des administrateurs qui souhaitent se déporter et le cas échéant sur quel dossier ?

**Michel PATARD-LEGENDRE**

Sur la ville d'Ifs, je ne pourrai pas participer au vote

**Bernard LEROY**

Il en va de même pour CINRAM, à Louviers, pour moi.

**Catherine FLAVIGNY**

Je ne voterai pas sur le projet concernant Mont-Saint-Aignan, en tant que maire de Mont-Saint-Aignan.

*L'extension de périmètre et augmentation d'enveloppe projet, les nouvelles interventions foncières et les reports d'échéance sont approuvés à l'unanimité moins les administrateurs déportés*

## **Programmation convention « EPF Normandie / Région »**

**1. Travaux : programme friches**

**2. Minoration foncière**

**3. Restructuration pour l'Habitat**

**Gilles GAL**

Le premier point concerne les travaux que nous avons engagés à Sorano. Aujourd'hui, nous sommes en attente du plan de financement définitif de cette opération. Nous sommes prêts à intervenir et à engager la démolition. Vous serez sollicités prochainement dans le cadre d'une consultation écrite du conseil. Trois opérations de minoration foncière, et enfin une opération de restructuration pour l'habitat.

**Sébastien LECORNU**

Y a-t-il des questions ? Y a-t-il des demandes de déport ?

**Bastien CORITON**

S'agissant de la vente aux bailleurs, je veux bien me déporter si c'est plus facile.

**Sébastien LECORNU**

C'est surtout mieux pour vous, si vous voulez mon avis.

**Catherine FLAVIGNY**

Moi aussi, alors.

*La programmation de la convention « EPF Normandie / Région est approuvée à l'unanimité moins les administrateurs déportés.*

**Sébastien LECORNU**

N'hésitez pas à écrire aux services de l'EPF si vous avez un doute sur le déport : ils vérifieront.

## **Décisions**

**Sébastien LECORNU**

Vous les avez vues ; avis favorable des deux commissions. Il y a forcément des déports d'administrateurs sur les décisions, pour Fécamp. Vous les signalerez.

*Les décisions sont approuvées à l'unanimité.*

**Nicolas MAYER-ROSSIGNOL**

Je voulais simplement vérifier, s'agissant des déports, comme je suis à la fois Maire de Rouen et Président de la Métropole Rouen Normandie, s'il est nécessaire que je me déporte sur les sujets qui sont dans le périmètre géographique de la Métropole.

**Sébastien LECORNU**

Comme le Conseil d'administration de l'EPF est consensuel et qu'il n'y a pas de problème de majorité de votes, nous avons effectivement pris cette précaution et cette hygiène de nous déporter sur nos propres territoires. Nous repasserons ça au tamis, et indiquerons que Nicolas Mayer-Rossignol se déporte, en tant que Président de la Métropole.

*La séance est levée à 12 heures 15.*