



Conseil d'Administration du 05 mars 2021

PROCES - VERBAL

Sous la présidence de Sébastien LECORNU, le Président du Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie, le Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie s'est réuni le 05 mars 2021, en visio conférence, en présence de Gilles Gal, Directeur Général de l'établissement

Assistaient au Conseil d'Administration :

Administrateurs à voix délibérative :

François AUBEY, Jean Louis ROUSSELIN, François BRIERE, Jacques COQUELIN, Bastien CORITON, Dominique METOT, Jean Manuel COUSIN, Ahamada DIBO, Jean François RONCEREL, Olivier DE BOURSETTY, Catherine FLAVIGNY, Louisa COUPPEY, Patricia GADY-DUQUESNE, Martial HAUGUEL, Xavier HUBERT, Sébastien LECORNU, Olivier LEPINTEUR, François LEFEBVRE, Alain MARARTAT, Jean Paul LEGENDRE, Mélanie LEPOULTIER, Bernard LEROY, Jean Pierre LHONNEUR, Hervé DESSEROUER, Michel LEJEUNE, Olivier MORZELLE, Djoudé MERABET, Michel PATARD-LEGENDRE, Nelly LAVILLE, Laurent PIEN, Marie Agnès POUSSIER-WINSBACK, Emmanuel RENARD, PATRICK LECAPLAIN, Marie-Hélène ROUX, François-Xavier PRIOLLAUD, Amélie LACOGNE, Françoise TAHERI, Florence THIBAUDEAU-RAINOT, Christelle MISCA-GUEROUT, Philippe VAN-HOORNE, Jean Pierre FERET, Coralie ARRUEGO,

Administrateurs à voix délibérative :

Jean Yves HEURTIN, Jean-Pierre GIROD, Jacques CHARRON,

Personnalités assistant de droit :

Pierre-André DURAND, Patrick MOREL, Philippe SIMEON-DREVON, Olivier MORZELLE

Invités :

Emmanuelle WARGON

La séance est ouverte à 11 heures 05 sous la présidence de Monsieur LECORNU.

Sébastien LECORNU

Je suis heureux de vous retrouver dans le rituel de nos visios du Conseil d'administration de notre établissement public. Cela fait un certain temps que nous ne nous sommes pas réunis en présentiel.

Il s'agit d'un Conseil d'administration assez particulier. Il y a différents points à l'ordre du jour, que je vous propose d'aborder rapidement à la fin, afin de consacrer du temps à un échange avec Emmanuelle Wargon. Elle occupe actuellement les fonctions de Ministre en charge du logement. Elle était auparavant Secrétaire d'Etat à l'écologie, un poste que je connais bien puisqu'elle m'a succédé. Elle s'est rendue de nombreuses fois en Normandie ; elle connaît bien notre région. Elle est la Ministre des tutelles des EPF, et mène un certain nombre d'actions, comme le plan de relance.

Emmanuelle, tu as devant toi un Conseil d'administration très consensuel et très hétérogène. L'EPF est un EPF d'Etat, qui épouse la grande Normandie depuis maintenant des années. Les différents enjeux sont aussi bien urbains que ruraux, et concernent le littoral et l'intérieur des terres, la reconstruction d'après-guerre comme les projections sur l'avenir.

Nous avons essayé de faire évoluer l'établissement public au fur et à mesure des années, et de l'adapter aux différents enjeux. Evidemment, il y a un cœur de métier – je parle sous le contrôle de Gilles Gal, qui est le Directeur général de notre établissement – et un certain nombre de directeurs et de personnel qui sont également connectés à notre visio. Ce cœur de métier, c'est le logement, avec des outils bien connus, tels que la minoration foncière.

Nous avons essayé également d'orienter l'établissement public ces dernières années sur plusieurs autres missions. Il s'agit de sujets qui te sont chers, comme le développement des énergies avec le photovoltaïque, et la réflexion sur les friches – une autre manière d'aborder le foncier. Je le dis, car le monde agricole est avec nous. Nous accordons une vigilance toute particulière à la consommation du foncier agricole, pour être capable, en vallée de Seine et ailleurs, de reconquérir un certain nombre de friches.

Et puis, nous avons fait quelques paris stratégiques de réorientation et d'interventions dans certains secteurs, comme celui des gares. Ce sont des secteurs en grande mutation sur le terrain urbain. Ce sont des exemples que mes collègues ont l'habitude d'entendre, car ils me tiennent à cœur.

C'est aussi un établissement public qui a su faire attention et faire des économies. Il a su se mettre à la portée de toutes les collectivités territoriales, notamment les plus rurales, en supprimant les frais d'intervention en 2015 et en 2016, pour permettre à l'ensemble des collectivités – EPCI et communes, quelle que soit leur taille – de travailler avec l'EPF. La plus grande des communes normandes, Le Havre – avec Edouard Philippe – en est bien sûr l'une des grandes bénéficiaires. Mais nous avons aussi maintenant beaucoup de communes très rurales qui commencent à se servir de l'établissement. C'est une vraie réussite.

L'EPF est complètement mobilisé dans le cadre du plan de relance, en partenariat avec les EPCI, la région et les départements, mais aussi avec l'Etat et les crédits européens – peut-être que le Préfet de région ou le SGAR y reviendront. C'est un établissement public qui est vraiment central dans la plupart des politiques publiques que nous menons. C'est un endroit très consensuel.

La proposition de ta participation a suscité de l'enthousiasme : d'une part, car tu suscites naturellement de l'enthousiasme, et d'autre part, car ce que nous faisons présente un intérêt majeur pour ce que tu portes à l'échelle nationale. Du fond du cœur, merci.

Je propose de laisser la parole au Directeur général pour les quelques mesures d'ordre et la manière dont nous allons organiser nos débats.

Emmanuelle, tu as la parole quand tu le souhaites, et dès maintenant si tu le veux. L'idée est d'avoir un échange le plus didactique et le plus vivant possible. Evidemment, lorsque tu dois être libérée, n'hésite pas à me le dire. Emmanuelle, si tu souhaites prendre la parole. Ce sera ensuite au Directeur général, pour l'organisation de nos travaux.

Emmanuelle WARGON

Merci Monsieur le Ministre et Président du Conseil d'administration. Je salue tous les membres du Conseil d'administration, et bien sûr le Directeur général, Gilles Gal. J'ai accepté tout de suite la proposition de Sébastien de participer à cet échange du Conseil d'administration de l'EPF. A travers l'EPF de Normandie, c'est pour moi une manière de montrer l'attachement du Ministère et mon attachement à l'outil – vraiment très important et très utile – que sont les EPF.

L'EPF Normandie, c'est un établissement public foncier qui a été précurseur sur de nombreux sujets. Je voudrais vraiment le rappeler ce matin. D'abord, c'est le premier EPF qui a été créé à l'initiative de l'Etat, en 1968. Ensuite, cela fait très longtemps que vous êtes engagés dans la reconversion des friches avec la Région. C'est un sujet qui, maintenant, nous tient particulièrement à cœur. De plus, vous êtes engagés dans la revitalisation des centres-villes, notamment en contribuant à 12 conventions « Action cœur de ville » sur le territoire de la Normandie. Enfin, vous travaillez très fortement sur le projet de recomposition littorale. Il s'agit également d'un sujet absolument central.

Nous avons absolument besoin d'EPF pour être un acteur de la relance. C'était déjà vrai en 2020 – je voudrais le saluer – avec de nombreuses acquisitions, qui permettront un potentiel de 800 logements, et des cessions de foncier qui vont permettre la réalisation de 1 100 logements, dont près de 400 logements sociaux. C'est vraiment important, car il y a un manque dans la construction générale de logements en France, et dans la construction de logements sociaux. Les EPF sont en première ligne pour soutenir les élus locaux dans les politiques d'acquisitions et de cessions foncières, et permettre de réaliser des programmes de production de logements. Cela a très bien marché en Normandie. Je voudrais vraiment saluer l'action, car si la baisse de permis de construire dans l'ensemble de la France est de 15 % en 2020 par rapport à 2019, cette baisse est beaucoup plus forte qu'en Normandie – 2,5 %. Je pense que c'est extrêmement lié aux efforts que vous avez faits pour soutenir les opérations foncières programmées par les différentes collectivités.

Le plan de relance, c'est aussi deux mesures nouvelles spécifiques à la construction. La première, c'est la constitution d'un fonds national sur les friches. Je parlais de l'effort et de l'investissement que vous avez déjà fait sur la reconversion des friches. Nous avons enfin décidé de créer ce fonds friche à l'échelle nationale, avec 300 millions d'euros. Il est contractualisé avec les régions – je sais que c'est aussi le cas en Normandie. C'est très important. L'enveloppe nationale Etat-Normandie, c'est 9 millions d'euros, pour l'instant. Cela dépendra évidemment de la réalité des projets. Les projets sont en train de remonter. Je pense que d'ici peu de temps, nous aurons plus de projets que de capacité de financement. C'est globalement une bonne nouvelle. Nous allons potentialiser les capacités de financement avec les capacités des régions. Et à l'intérieur du plan de relance, il nous revient de revenir à la charge auprès du Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Nous indiquerons les réallocations qui peuvent être faites, si certaines lignes surconsomment et que d'autres consomment un peu moins vite. Cela répond vraiment à un besoin. J'ai vu plein d'opérations, y compris dans mon département – le Val-de-Marne – qui étaient bloquées, car il manquait la compensation du surcoût pour l'utilisation des friches. C'est un surcoût de déconstruction-reconstruction, de dépollution. C'est toujours plus complexe de faire une opération sur friche, et c'est vraiment le moment de montrer que nous savons le faire.

La deuxième aide qui est utile – je compte sur vous pour en faire la promotion – c'est l'aide à la relance de la construction dite « durable ». C'est une subvention donnée aux maires s'ils accordent

des permis de construire avec une densité un peu supérieure à la moyenne de la zone. Nous avons 350 millions pour la France entière qui sont dédiés à cela. C'est une aide qui sera versée automatiquement, puisque le permis de construire est inscrit dans la base de données du Ministère, qui s'appelle « Sitadel ». Elle permettra de générer automatiquement la subvention. La subvention s'élève à 100 euros par mètre carré. Donc, un logement de 50 ou 60 mètres carrés se verra attribuer une subvention de 5 000 ou 6 000 euros, qui permettra de financer les équipements. Au moment où les maires nous disent « c'est compliqué de construire parce que nous avons moins de moyens pour financer les équipements sous-jacents », c'est une aide à l'investissement. Nous avons déjà 500 000 mètres carrés de logement éligibles à cette aide dans 500 communes de la France entière. Nous pourrions vous donner rapidement la répartition. Je pense que c'est important que l'Etablissement public foncier fasse connaître ces aides nationales, qui viennent soutenir l'action que vous menez.

Enfin, je voudrais dire un mot sur la lutte contre l'étalement urbain, car je sais que c'est également l'un de vos objectifs. C'est un objectif partagé. Comme vous le savez, nous nous engageons fortement dans cette voie dans la loi « Climat et résilience ». Il y a eu à peu près 20 000 hectares de terres artificialisées en dix ans en Normandie. C'est quand même la quatrième région française en termes de rythme d'artificialisation, ramené à la surface de la région. C'est une région qui a beaucoup artificialisé dans la période récente. C'est aussi une région qui s'est engagée sur ce sujet, puisque le SRADDET, qui a été adopté en juin dernier, fixe cet objectif de réduction par deux d'ici 2030. Ce sera l'objectif national, par la loi « Climat et résilience ». Le SRADDET a déjà fait ce que l'on souhaite que chaque région fasse : définir une stratégie, une trajectoire et un objectif chiffré qui serait au moins la division par deux. C'est ce qui a été fait. Après, la question est de savoir comment on y arrive. Le rôle de l'EPF est absolument crucial dans la stratégie d'acquisition, de portage et de cession du foncier. Le partenariat avec la Région et les élus, et la discussion qui va venir sur le prochain PPI 2022-2026 seront l'occasion de mettre cela en pratique.

La lutte contre l'étalement urbain et contre l'artificialisation, la réutilisation des friches, y compris avec des moyens qui sont maintenant des moyens de l'Etat, le soutien à une construction relativement dense, mais néanmoins acceptable, à travers ce fonds d'aide à la construction, la relance de la construction durable, et globalement le soutien au programme de logements et de logements sociaux : ce sont des objectifs dont vous vous êtes déjà emparés. Ce sont clairement des objectifs nationaux. Vous les portez avec énergie et passion. Moi aussi. Je suis très preneuse de la discussion qui s'engage, pour savoir comment nous allons nous y prendre.

Sébastien LECORNU

Merci beaucoup, Madame la Ministre, pour le propos introductif, qui est très clair et qui replace bien les intérêts et les enjeux que l'Etat, et donc le Gouvernement, peut avoir en la matière.

Monsieur le Directeur général, je crois que vous avez préparé la base d'un support qui retrace notre compte rendu d'activité, et qui permet de servir de base à la discussion avec la Ministre. C'est bien cela ?

Gilles GAL

C'est bien cela, Monsieur le Président. Bonjour à tous et bonjour Madame la Ministre. Merci de nous faire l'honneur d'être présente ce matin.

Je vais vous présenter assez rapidement les retours sur l'année écoulée. Vous avez déjà annoncé beaucoup de choses, Madame la Ministre, mais cela nous permettra de lancer le débat sur les principaux sujets d'intérêt de l'Etablissement.

En 2019, quand nous écrivions notre rapport d'activité, celui-ci s'intitulait – en jouant sur les mots – « Des faits qui comptent, des chiffres qui marquent ». Mais en 2020, la crise sanitaire nous a entraînés vers une bien plus grande incertitude. Nous sommes désormais sur une toute autre

perspective. Nous nous sommes beaucoup mobilisés pour « booster » notre ADN d'opérateur – vous l'avez dit, Madame la Ministre. L'EPF, et ce qu'il fait avec ses partenaires, sera le cœur de ma présentation ce matin.

Vous avez déjà largement évoqués les thèmes sur lesquels j'insisterai : la relance – nous sommes un appui fort dans ce cadre –, la mobilisation pour le logement, l'impact de la crise sur notre activité.

Je commencerai par évoquer le plan de relance dans notre région. Celui-ci se décline pour nous dans trois principales dimensions : d'une part, l'appui du FEDER, par le fonds REACT-EU, avec l'appui de l'Europe ; d'autre part, l'appel à projets Ademe ; et enfin, la déclinaison régionale de l'appel à projets du recyclage foncier – « fonds friches national ».

Commencer par le fonds REACT-EU, c'est l'occasion de rappeler que nous avons signé une convention « friches » avec la région en 2017, qui nous a permis de réaliser plusieurs centaines d'opérations. Par ce dispositif européen, un quatrième financeur est introduit avec ce fonds destiné au développement et à la résilience des territoires. Ce seront ainsi plus d'une dizaine d'opérations qui vont être concernées, en visant principalement les opérations de renaturation et de réalisations de parcs paysagers. Je peux citer, par exemple, l'intervention avec le Conseil départemental sur l'ancien site d'Acome à Mortain-le-Bocage, dans la Manche. Cette intervention est intéressante aussi parce qu'elle rencontre des enjeux économiques en facilitant la réalisation des actifs de l'entreprise Acome, qui est l'un des principaux leaders européens et mondiaux de réalisation de câbles et de fibre optique. Une pépite régionale.

Concernant l'appel à projets Ademe, l'EPF est un EPF historique, qui a déjà eu l'occasion de bénéficier de fonds, en particulier pour la dépollution et le désamiantage de l'usine Evers, qui fabriquait du fil amianté près du Havre. Nous avons déposé cinq dossiers, avec la possibilité de les compléter encore par quatre autres. C'est potentiellement une assiette qui dépassera les 3 millions d'euros, principalement pour des projets de développement économique des territoires.

Enfin, le fonds friches national. L'EPF Normandie est très présent, depuis l'accompagnement des collectivités jusqu'à la participation aux instances locales de sélection. Les services du SGAR m'ont informé que plus d'une soixantaine de dossiers ont été déposés en Normandie, dont le montant dépassera très largement les 4,5 millions de la première phase – en tout cas, réservés pour la Normandie. Je sais aussi par des échanges avec le Ministère que cet appel à projets a été un vrai succès, puisque plusieurs centaines de projets sont remontées.

Parmi les projets dans lesquels l'EPF a été plus directement impliqué – sans préjuger de la sélection –, nous pouvons citer, par exemple, le projet de construction de 26 maisons de ville en accession aidée de l'Immobilière Basse Seine à Sotteville-lès-Rouen, en Seine-Maritime, sur une friche de bâtiments amiantés. C'est un bon exemple, car nous avons un déficit prévisionnel de près d'un million d'euros. Sans le fonds friches national, nous ne trouvons pas les appuis pour réaliser cette opération. Je peux également citer le projet d'écoquartier et d'équipement de la ferme du Breuil à Mézidon-Vallée-d'Auge dans le Calvados, pour lequel l'EPF accompagne la collectivité en ingénierie. L'EPF interviendra aussi en démolition et en réhabilitation. Là, nous avons un déficit d'opération qui approche les trois millions d'euros. L'appui du fonds friches national permettra d'accélérer et d'élargir le projet.

On retrouve l'ensemble des opérations sur les trois cartes présentées ici. Elles concernent, comme l'a dit notre Président, tout le territoire normand.

Avec la crise – et c'est peut-être une spécificité sur laquelle nous nous sommes engagés – la question de la réindustrialisation de notre pays est devenue prioritaire, et se décline sur tous les territoires. L'EPF s'est interrogé sur la manière de renforcer son appui à la production de foncier, qui est notre métier, destiné à l'activité économique et industrielle. Pour muscler nos compétences et nos connaissances, une étude a été confiée au cabinet Utopies, spécialisé dans le

développement local durable. En s'appuyant sur les écosystèmes de production existants, cette étude, qui est assez originale – que nous avons présentée lors du dernier webinar de l'EPF consacré à cette question, il y a quelques jours – suscite beaucoup d'intérêt de la part de nos partenaires pour leur développement futur. Nous allons expérimenter des résultats sur des territoires volontaires.

Si j'en viens à la production de l'Etablissement, la feuille de route pluriannuelle du Conseil d'administration a rencontré la volonté d'intervention. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : de 8 millions d'intervention en 2016, à 21 millions en 2020. Sur les 100 millions de la convention friches régionale, près de la moitié a déjà été dépensée et 90 % sont programmés. Cela renvoie à l'intuition que vous avez eue en mettant en place le fonds friches national ; nous avons pris un peu d'avance avec une mise en œuvre régionale.

Si les interventions friches concourent à la sobriété foncière – car c'est souvent l'aspect inverse de la consommation foncière –, cette préoccupation passe par l'évolution de la connaissance des territoires. L'EPF a poursuivi le développement des outils de connaissance des territoires à travers la cartographie de la consommation foncière, l'appui à des observatoires locaux, de très nombreuses études de stratégie foncière. De ce point de vue, nous sommes sans doute l'un des pionniers parmi les EPF d'Etat. Vous étiez hier, Madame la Ministre, présente au cercle des territoires pionniers de la sobriété foncière, organisé par l'ANCT. L'EPF est le partenaire naturel et central de la ville de Louviers dans ce cadre, et en particulier grâce à la réalisation d'une étude de stratégie foncière en cours sur le territoire de l'EPCI.

Les interventions friches ont également intégré des démarches environnementales. Comme l'a dit notre Président, cela vous renvoie tous les deux à vos anciennes missions ministérielles. L'EPF s'est engagé, sous l'impulsion de notre Président, dans des expérimentations concernant l'installation de fermes photovoltaïques sur des friches très polluées, pour lesquelles il n'y a pas de solution immédiate de requalification. L'année 2021 verra la finalisation de ces expérimentations sur les 8 hectares de la friche Pamco à Pontchardon, avec l'appel à opérateur. Pontchardon, c'est une toute petite commune. Sans l'appui et l'ingénierie de l'Etablissement, il apparaîtrait difficile d'aboutir à ce résultat.

La renaturation des friches, je l'évoquais à travers le plan REACT-EU, mais elle fait également partie d'expérimentations actuelles de l'Etablissement. L'EPF a la volonté d'intervenir à toutes les échelles. A Ambenay, une petite commune de l'Eure de 500 habitants, un espace naturel favorisant la reconstitution de la biodiversité, intégré à la Trame verte et bleue, et l'installation d'un verger conservatoire, partagé par les habitants en lieu et place d'une friche, sont réalisés par l'EPF.

Ainsi, vous l'avez dit, Madame la Ministre, l'EPF demeure plus que jamais en 2020 un établissement dédié à toutes les échelles de territoire : dans l'appui des politiques nationales – la politique « Cœur de ville » par exemple, pour laquelle nous avons signé les 12 conventions –, ou dans les petites villes de demain. On notera l'effort particulier de l'EPF sur les cœurs de ville ces deux dernières années, qui est presque équivalent dans la région à l'effort de la Banque des territoires.

Nous avons également développé nos propres outils, comme les études de centre-bourgs, les démarches des secteurs gares, qui sont chères à notre Président – il y en a 13 qui sont en cours –, et l'expérimentation lancée en 2020 sur les petites centralités de moins de 1 500 habitants.

Concernant le logement, les effets de la crise ne se font pas sentir dans les chiffres de l'EPF Normandie. L'appui à la production régionale de logements locatifs est resté au même niveau. Les cessions vont déboucher sur des chantiers. Alors que la Normandie connaissait une baisse démographique, elle retrouve dans le contexte actuel de l'attractivité avec la crise sanitaire.

Il existe une autre spécificité de notre établissement. Au bord d'une zone tendue et dans la volonté de sobriété foncière, il nous est apparu important de trouver des réponses à la vacance du bâti

amianté obsoléscent. L'EPF a développé un savoir-faire depuis quatre ans dans la démolition du bâti amiante. La part des logements démolis – près de 800 logements – dépassera en 2021 celle des équipements publics.

Notre expertise se traduit également dans la recherche et développement. Celle-ci a concerné les peintures gouttelettes amiantées sur l'ancien site de l'ENSM à Sainte-Adresse. Des résultats quantitatifs et qualitatifs permettent à l'EPF d'être désormais un maître d'ouvrage de référence en Normandie. On retrouve d'ailleurs l'impact sur le coût dans son intervention sur la copropriété dégradée Robespierre et la démolition de l'immeuble Sorano. Sur ce site – c'est une priorité présidentielle du chantier « Initiative copropriétés » –, l'EPF s'est mobilisé pour assurer la maîtrise foncière en moins de 24 mois. C'était un travail qui était très complexe ; une complexité juridique, technique, mais aussi humaine. Les travaux de déconstruction sont lancés. Vous pourrez, si vous le souhaitez Madame La Ministre, venir accompagner cette démolition – qui est peut-être l'une des premières dans le cadre des chantiers « Initiative copropriétés ».

L'EPF reste attentif à de nouveaux défis. C'est toujours notre volonté. Dans la perspective de développer l'accession aidée à la propriété en cœur d'agglomération, nous accompagnons la mise en place d'OFS en Normandie, avec l'exemple de Caen La Mer.

Pour rejoindre ce qui a été dit précédemment, les réflexions des élus Normands semblent progresser dans la direction d'une plus grande mixité emploi-logement, comme notre récent webinaire l'a montré.

La démographie médicale est aussi une problématique normande, surtout en cette période. Nous avons accompagné six sites de santé pour permettre leur ouverture. Demain, d'ailleurs, la ville de Clères inaugure la Maison médicale pluridisciplinaire dans les locaux de l'ancienne gare. Le clos couvert en a été réalisé par l'EPF.

La Normandie est soumise aux risques inondation et au retrait du trait de côte. L'EPF intervient dans le cadre du CPIER sur huit études de stratégie. Un projet urbain résilient porté par l'EPF et le CEREMA sur le quai Collins à Cherbourg pourra servir de modèle face au risque de submersion marine. Concernant le retrait du trait de côte, l'EPF sera présent auprès de la collectivité Coutances Mer et Bocages dans la mise en place opérationnelle d'un des trois PPA : recul du trait de côte : le PPA de Gouville.

Pour terminer, dès le début du confinement, l'EPF s'est mis en situation de télétravail pour protéger ses salariés, et a fait largement évoluer ses méthodes de travail, ses relations avec ses partenaires, sans que cela n'affecte son niveau d'activité

Sébastien LECORNU

Merci. C'est une bonne base pour un début d'échange. Si Emmanuelle Wargon est d'accord, nous allons prendre une première série d'échanges ou d'interventions. Les élus, évidemment, et si le Directeur général le permet, les différents cadres de l'EPF peuvent être amenés à échanger. Je pense que c'est intéressant d'avoir un échange libre. Qui souhaite intervenir ?

Laurent PIEN

Monsieur le Ministre, je me présente : Laurent Pien, Maire de Condé-sur-Vire dans la Manche et Vice-Président de Saint-Lô Agglo en charge de l'urbanisme. Est-ce que je peux me permettre une question qui est un peu en marge du sujet de l'EPFN ? Je me permets d'en parler puisque vous avez fait allusion à un moment donné, et Madame la Ministre également, au travail sur la loi Climat et résilience.

Nous nous interrogeons, en tant que responsables de SCOT, sur certains éléments dans cette loi, notamment sur le « zéro artificialisation » des sols, qui rentrerait dans la loi. Nous sommes

globalement pour. Vous avez raison de rappeler, Madame la Ministre, que la région Normandie a beaucoup artificialisé ses terres depuis de nombreuses années. Cela dit, ce qui peut être entendu facilement en milieu urbain dense ne l'est pas forcément en milieu rural. Si nous n'avons plus la possibilité, notamment dans l'enveloppe urbaine, de transformer les sols – ce que la loi pourrait interdire –, on se pose vraiment des questions sur notre capacité à pouvoir nous développer. Nous sommes toutefois conscients qu'il ne faut pas confondre « pression foncière », « grignotage des terres » et « accueil de nouveaux habitants ». C'est là où l'OPA prend tout son sens. Cela dit, ce point qui est en discussion dans la navette parlementaire nous pose quelques questions. Merci.

Emmanuelle WARGON

Nous proposons quelque chose de très équilibré dans la discussion législative. D'un côté, commencer à poser le principe du « zéro artificialisation nette ». J'insiste sur le « nette ». Cela ne veut pas dire que l'on ne peut plus artificialiser un seul hectare ; cela veut dire que quand on le fait, il faut rendre ailleurs à la nature. Deuxièmement, le seul objectif chiffré de la loi, c'est la réduction par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années. Donc, si l'on artificialisait environ 300 000 hectares au cours des dix dernières années, l'idée est d'essayer d'en artificialiser que 140 000 ou 150 000 hectares dans les dix années qui viennent. Donc ce n'est pas du « zéro », ce n'est pas du « zéro net », c'est de la réduction de tendance. Cela, c'est pour l'objectif. Nous n'avons même pas mis de date au « zéro artificialisation nette », parce que ça nous paraît en fait un peu théorique. C'est-à-dire que dès que l'on va mettre une date, ça ne sera jamais assez près pour certains. Commençons déjà à réduire de moitié la prochaine trajectoire, et l'on verra comment on fait pour la trajectoire d'après.

Ensuite, la mécanique dit que cela doit être pris par les SRRADET – c'est déjà fait en région Normandie – et que les documents d'urbanisme, SCOT et PLUI, doivent être cohérents avec le SRRADET. Il n'y a donc pas de déclinaison opérationnelle stricte. Il est simplement dit que s'il y a un objectif fixé à l'échelle de la région, il faut quand même que lorsque l'on fait la somme des documents d'urbanisme on retrouve à peu près l'objectif. Nous allons même probablement insister, par amendement parlementaire, pour dire que le SRRADET doit lui-même porter une vision de différenciation. C'est-à-dire que le travail de la région et du SRRADET n'est pas de dire « moins 50 % partout », mais probablement de dire qu'il y a des endroits où il y a plus ou moins de besoins en fonction des situations.

En tout cas, la Convention citoyenne voulait que les SCOT et les PLUI soient mis en conformité. C'est un sujet sur lequel nous avons résisté, en disant d'abord « libre administration des collectivités locales », et ensuite « on cherche juste la cohérence, pas la conformité ». Cela va laisser de la marge de manœuvre. Mais si une région dit « moins 50 % à l'échelle du SRRADET » et qu'ensuite la somme de tous les documents d'urbanisme – si toute la région est couverte – fait zéro ou moins 10 %, il n'y aura pas de cohérence d'ensemble. Il faudra trouver la manière dont ça boucle. Mais pour l'instant, le système est assez ouvert. Je ne sais pas si cela répond à votre question.

Laurent PIEN

Merci. J'en profite, puisque l'occasion m'en est donnée, pour remercier le travail de l'EPFN, puisque dans le cadre du fonds friches on a eu l'occasion sur notre commune de pouvoir travailler avec l'EPFN. Monsieur Gal le sait très bien. Nous étions encore hier, lors de notre commission « Aménagement du territoire », où nous avions une présentation de l'EPFN. C'est vrai que c'est un outil qui est extrêmement intéressant, et qu'il ne faut pas hésiter à utiliser, et à bon escient. Merci.

Sébastien LECORNU

Merci beaucoup. Y a-t-il d'autres prises de parole ?

Jean-Yves HEURTIN

Oui – Jean-Yves Heurtin, Chambre régionale d'agriculture. Pour compléter et réagir un peu par rapport aux propos. Vous comprendrez mon attention toute particulière au sujet de l'artificialisation, et l'importance d'être très pragmatique. L'important, c'est d'inventer demain. Malheureusement, quand on a besoin d'artificialiser, d'inventer des choses qui soient attractives pour consommer le moins possible. La vraie question, elle est là.

J'entends régulièrement dans l'élaboration des examens des documents d'urbanisme : « vous comprenez, on est en zone rurale, on ne peut pas densifier ». Je pense que l'urbanisation ou l'artificialisation, qu'elle soit pour de l'habitat ou pour des zones d'activité, doit se réinventer et qu'elle doit être particulièrement efficace. Chaque mètre carré qui malheureusement est consommé – parce que malheureusement, il y aura des mètres carrés qui seront consommés un petit peu – doit être efficace. Et qu'on n'ait pas de regret dans le futur, de dire « on aurait dû faire mieux ». Non, c'est dès maintenant qu'il faut faire mieux. S'il y a besoin, malheureusement il y a des endroits où il faudra consommer un peu. Mais il faut être hyper efficace. Il faut arrêter le gâchis qui était trop important. Je salue le travail qui a été fait par l'EPFN. J'étais jeune membre du Conseil d'administration, voilà une dizaine d'années, quand il y a des choses qui ont été mises en place autour du fonds friches et du travail qui se doit d'être fait sur ces domaines-là.

Soyons aussi très vigilants. Il y a plein d'endroits où il y a plein de zones qui sont déjà un peu en retrait, qui ne sont plus utilisées actuellement pour l'agriculture. Veillons à bien les utiliser. Veillons à ne pas trouver des solutions de facilité, comme certaines collectivités qui en ce moment disent « Elle ne nous sert pas, la zone, on pourrait peut-être faire du photovoltaïque ». Non, je suis désolé. Aujourd'hui, on a quand même des endroits où l'on ne pourra pas dépolluer, où ce sera trop compliqué ou trop coûteux, et là peut-être qu'il faut se résigner à faire du photovoltaïque. Mais on a quand même des millions de mètres carrés en France de toitures. Utilisons-les aussi. Ne choisissons pas toujours la solution de facilité. Réinventons-nous, travaillons ensemble pour avoir une vraie efficacité.

Laurent PIEN

J'entends très bien ce que dit le Représentant de la Chambre régionale d'agriculture. Il est dans son rôle. Je dis bien que nous sommes extrêmement attentionnés sur l'importance du renouvellement de l'habitat plus que de la pression foncière. J'attire simplement l'attention sur la partie en zone urbaine, dans ce que l'on appelle « l'enveloppe urbaine », qui de fait est de plus en plus limitée – et c'est tout à fait normal. C'est dans cette même enveloppe urbaine où il y aurait des zones naturelles que l'on devrait protéger. C'est vrai en zone urbaine dense, notamment par les corridors écologiques. On a des besoins en milieu rural, là où vous avez une enveloppe urbaine qui est extrêmement faible. Je me pose des questions. C'est simplement sur ce point-là : sur l'enveloppe urbaine. Merci, je m'arrête là.

Sébastien LECORNU

Je vous en prie. Y a-t-il d'autres prises de parole ?

Emmanuelle WARGON

Juste une réaction sur ce point, si vous me le permettez. En fait, la difficulté à laquelle on est, je pense, tous confrontés – Ministère, élus locaux, mais aussi aménageurs, établissement public foncier, constructeurs, promoteurs, etc..., c'est d'arriver à convaincre que l'on peut construire avec de la densité de façon positive. Il faut absolument que l'on sorte de ce qui est présenté aux Français comme une contradiction. Vous voulez avoir plus d'accès à la nature, plus d'espaces naturels, et c'est normal, et le confinement ne fait qu'augmenter cette demande. Mais le système va être de plus en plus contraint, parce que pour des raisons écologiques il faut lutter contre l'étalement urbain.

Si on le présente comme une contrainte de plus, comme un fait réglementaire de plus, comme un fait normatif de plus, on ne va jamais y arriver. Il faut absolument que l'on arrive à montrer que l'on peut satisfaire les besoins des Français en ayant à la fois du « dense » et de l'accès à la nature, ou à de l'espace extérieur. Et que ça marche au centre des grandes villes, en banlieue, dans les métropoles régionales, dans le périurbain et dans la ruralité. D'ailleurs, les mêmes veulent aussi l'accès à des services, à des commerces de proximité, à des lieux de sociabilité, à des transports en commun plus doux, ce qui nécessite quand même un peu de densité pour pouvoir financer du transport collectif ou même des pistes cyclables. Du coup, il faut que l'on arrive à montrer que le modèle que l'on propose n'est pas un modèle imposé par d'autres pour répondre aux besoins de la planète uniquement, mais que c'est un modèle qui répond bien à l'envie d'habiter. On sait reprendre du tissu urbain « pas dense », on sait aller reconstruire sur des no man's lands, que l'on peut éventuellement densifier par-ci par-là, et finalement aussi recréer de la ville, de la proximité, du village. En prime, en rénovant les bâtiments anciens, on redonne de la valeur à tout ça.

C'est tout le modèle qu'il faut que l'on arrive à réexpliquer. Et là on est un peu en défensive collectivement. On donne l'impression que l'on s'oppose à la volonté des Français. Tant que l'on en est là, on ne va pas y arriver. J'ai lancé une démarche qui s'appelle « Habiter la France de demain », dans laquelle je voudrais faire sortir une centaine de démonstrateurs, pour montrer que l'on sait répondre à cette question-là de 100 manières différentes, et le rendre visible. C'est un travail auquel je vais évidemment associer tout le monde : les EPA, les EPF, tous les acteurs. Mais vraiment, je pense que c'est une bataille culturelle qu'il faut que l'on mène.

Pierre-André DURAND

Madame la Ministre, si vous le permettez – Pierre-André Durand, Préfet de Région – dans le prolongement de votre propos : en Normandie, il y a je crois, progressivement, une prise de conscience assez forte qui s'opère, avec un gros travail que je salue, de la DREAL notamment, d'explication et de pédagogie. Notre région est une région qui vieillit, qui se dépeuple légèrement, qui perd chaque année 4 000 élèves, qui depuis le 1^{er} janvier 2020 dans le classement démographique des 13 régions a perdu un rang derrière la Bretagne. On voit bien qu'il y a ce phénomène de fond, ce phénomène démographique qui est à l'œuvre. Même si, on le voit avec la pandémie, notre région recouvre aussi un certain intérêt de la part de Parisiens, notamment les habitants de l'Ile-de-France, qui sont intéressés pour s'y implanter. En tout cas, il y a ce phénomène de vieillissement qui s'opère, qui est évidemment plus marqué dans certaines zones rurales ou dans certains départements ruraux.

Je crois, s'agissant des élus – mais je ne veux pas parler à leur place – qu'il y a une prise de conscience qui s'opère justement, pour densifier et retravailler les villages, les centres-bourgs, avec une approche qualitative. On émet toujours des avis défavorables – ça arrive encore, c'est vrai – sur des documents d'urbanisme. Il m'est arrivé dans le département à plusieurs reprises, sur des PLUI, sur des SCOT, d'émettre des avis défavorables. Mais, je dirais que c'est d'une part, pas très fréquent, et d'autre part, on arrive à nouer très vite un travail constructif avec les élus. Je crois que c'est cette prise de conscience qui s'opère.

Cela me permet de faire lien avec le sujet fonds friches, dont vous avez également parlé. Il a rencontré en Normandie un succès très marqué. A la clôture des offres, c'est-à-dire le vendredi 26 février dernier, nous avons reçu 63 dossiers – ce qui est considérable, et qui montre bien cette prise de conscience des élus de retravailler ces terrains –, représentant une demande de subventions cumulées de 125 millions d'euros. Inutile de dire que l'arbitrage sera forcément rigoureux, mais je crois que c'est illustratif de cette prise de conscience. Je voulais juste donner cette petite illustration.

François-Xavier PRIOLLAUD

Madame la Ministre – François-Xavier Priollaude, je suis maire de Louviers et Vice-Président de la Région Normandie. Louviers fait partie des sept villes lauréates du programme expérimental « sobriété foncière ».

Juste quelques éléments. D'abord, sur le « zéro artificialisation nette », je pense que la bonne échelle est l'échelle des EPCI. C'est à ce niveau-là – dans la démarche aussi des PLUIH – qu'il faut avoir cette démarche-là. Ça appelle également à changer notre logiciel globalement, et à faire converger tous les dispositifs qui existent déjà en matière de logement – quand on est dans le programme « Action cœur de ville » avec les ORT, on a aussi les OPARU. Il faut aussi penser à la réhabilitation de l'habitat dégradé par rapport à cet objectif-là.

On parle de densité, mais il faut aussi envisager la densification des usages, et notamment la densification des usages de bâtiments publics – la polyvalence des bâtiments. C'est-à-dire qu'un jour un bâtiment peut être une école – nous allons transformer une ancienne école, d'ailleurs avec l'EPF, en logements. A côté, on densifie et on construit un nouveau bâtiment qui est à énergies positives. C'est vraiment un mix qui est à la fois « penser » le développement de son territoire à l'échelle de l'EPCI, parce qu'il peut y avoir de grandes diversités entre les communes, et les limites des communes n'ont pas forcément de sens – c'est plutôt les limites d'un territoire. Et il faut aussi penser, et ça, c'est peut-être particulier à la Normandie, dans le cadre d'une vraie réflexion sur l'avenir des villes moyennes.

C'est important, aussi par rapport aux attentes des habitants actuels ou des futurs habitants. C'est essayer de se projeter. Je crois en effet que ce n'est pas du tout incompatible de continuer à se développer, et à se développer de façon très positive, très dynamique, et de le faire avec responsabilité et avec discernement. Moi, je suis heureux d'être dans une expérimentation parce que ça permet de tester les choses. Peut-être qu'on se trompera, mais en tout cas, de ne pas être sur des barrières ou des choses trop rigides, d'essayer des choses et de toujours se dire : l'objectif, c'est un développement responsable. Mais ce n'est surtout pas l'absence de développement. Et c'est de penser les nouveaux usages des bâtiments, que ce soient des logements, des bâtiments publics, des services publics. On voit que les modes de vie sont en train de changer, et ça concerne aussi l'entreprise probablement – des espaces de coworking. C'est revisiter complètement notre logiciel de développement au regard de ces sujets de sobriété, de reconversion de friches, de réaménagement. C'est un petit peu ça, la feuille de route que l'on se fixe dans cette ville d'expérimentation de sobriété foncière.

Emmanuelle WARGON

Merci Monsieur le Maire.

Je vais être obligée de vous quitter dans deux-trois minutes parce que j'ai une nouvelle réunion dans très peu de temps. Je ne sais pas si vous souhaitez que l'on finisse cet échange sur ce point. Sinon, je vais vous rendre à l'ordre du jour plus traditionnel du Conseil d'administration.

Sébastien LECORNU

Vas-y, Emmanuelle, c'était le *deal* d'un agenda contraint.

Est-ce qu'il y a une ultime prise de parole ? Jean-Pierre Girod ; il est investi dans les questions écologiques. Comme ça, on aura fait le panel et un tour complet : agriculture, nouveaux usages, projection et urbanisme, etc.

Emmanuelle, si d'un mot tu veux peut-être conclure cette première partie des échanges, et on te libère. Comme ça, ça nous permet de basculer sur l'ordre du jour plus conventionnel.

Jean-Pierre, peut-être ?

Jean-Pierre GIROD

Très rapidement, c'était pour revenir sur ce qui a été dit, et remercier l'intervention de Madame la Ministre. C'était de rappeler que le CESER a fait une contribution pour le SRADDET en septembre 2018, justement sur une stratégie ambitieuse en faveur de la réduction de la consommation d'espace agricole et naturel. On avait constaté, effectivement, que la Normandie consommait trop.

Par rapport aux réflexions qu'il y a eues, je pense qu'il faut que l'on prenne aussi en compte l'approche socioculturelle des habitants. Avant, les gens voulaient des espaces importants. On s'aperçoit qu'à l'heure actuelle les surfaces demandées pour construire diminuent fortement. D'autre part, il y a de nouveaux usages qui sont mis en place, où les gens partagent leur parcelle pour construire une autre maison, mais aussi partagent la maison pour la diviser en deux propriétés distinctes. On voit que là aussi, il y a des évolutions. Y compris au niveau des élus, on s'aperçoit que, par exemple, certains EPCI peuvent se rassembler à plusieurs pour avoir une zone d'activité commune – ce qui évite un mitage dans l'espace.

Il faut que l'on ait une réflexion par rapport au PLUI, pour qu'il soit conforme au SRADDET, bien entendu – ce qui me semble logique ; et que d'autre part, on soit aussi dans une amélioration qualitative de l'habitat où que ce soit, y compris dans le milieu rural. De telle manière que, si on a une petite parcelle, mais que la maison est bien positionnée et que l'on bénéficie d'un bien-être, on n'a pas besoin de grandes surfaces. La densification, ça peut être aussi une amélioration de la qualité.

Sébastien LECORNU

Merci beaucoup. Madame la Ministre ?

Emmanuelle WARGON

Je ne vais pas conclure ce débat, parce que c'est le débat de fond de notre modèle d'aménagement du territoire. Ce que je trouve extrêmement encourageant dans cette discussion, c'est l'implication des élus dans les différents témoignages que j'ai pu entendre, et des services de l'Etat, pour prendre ces sujets à bras-le-corps. En sachant que dans une région dont la population baisse et qui est plutôt vieillissante, et qui a beaucoup d'enjeux – mais qui a aussi des enjeux d'attractivité économique, d'activité agricole et d'accueil des familles et des ménages – tout le monde se remonte les manches pour travailler ensemble. Avec le CESER, avec les acteurs économiques. On n'a pas cité les Chambres d'agriculture, mais elles sont évidemment très importantes. On commence à décanter des visions partagées.

La deuxième chose très positive, c'est que l'on a quand même de beaux outils. L'EPF est un très bel opérateur. C'est un opérateur « Etat », mais présidé par une collectivité – Sébastien, avec ta casquette d'élu. C'est un opérateur qui fait le pont entre ces différents mondes. Finalement, on a aussi la chance d'avoir des outils. D'ailleurs, on n'a pas des EPF partout en France encore ; l'une des politiques du Ministère est de les étendre pour être sûr que l'on couvre le territoire d'acteurs publics fonciers.

Il y a une volonté politique, il y a une prise de conscience, il y a une volonté de faire, des outils d'un côté et de plus en plus de ressources publiques de l'autre. De la prise de conscience, de l'énergie et de la bonne volonté, des acteurs alignés et un peu de financement : normalement, il n'y a pas de défi qui doit pouvoir résister à ça. Moi, j'y crois.

Je vous laisse revenir à un ordre du jour plus traditionnel. Merci Sébastien, merci Monsieur le Directeur, et merci à tous.

Sébastien LECORNU

Merci Emmanuelle. On te libère.

Laurent PIEN

Merci à vous.

Sébastien LECORNU

Je vous propose de réenquiller sur un ordre du jour plus conventionnel. Sauf mesure d'ordre que vous pourriez objecter, je vous propose d'avancer à bon rythme. Quand un collègue a envie de marquer une pause pour approfondir un sujet, évidemment, on prend le temps qu'il convient de prendre pour traiter le sujet.

Je rappelle juste que vous êtes tous soumis aux règles habituelles concernant les conflits d'intérêt. Le Préfet de Région a émis un nouvel arrêté, il y a maintenant quelques jours, pour prendre acte de la démission de Patrick Chauvet, élu sénateur de la Seine-Maritime, remplacé par Madame Florence Thibaudeau-Rainot, du Conseil départemental. Marie-Hélène Roux, du Conseil régional, est désignée titulaire en remplacement de Julien Demazure. Madame Thibaudeau-Rainot sera membre de la Commission des affaires foncières. Madame Marie-Hélène Roux sera membre de la Commission des affaires financières. Le poste de suppléant de Monsieur Coquelin, pour le Conseil départemental de la Manche, n'est toujours pas pourvu à ce jour.

Je vous propose de partir du principe que les éléments clés de l'année écoulée ont été présentés par le Directeur général en présence de la Ministre. Je donne la parole au Directeur général pour l'élaboration du Plan pluriannuel d'investissement – PPI – 2022-2026, tenant compte évidemment de son volet « plan de relance ».

Allez-y, Monsieur le Directeur général.

Chapitre 1 : Stratégie et développement

1.1 Les éléments clés de l'année écoulée (point 1.2. de l'ordre du jour initial)

Ce point a été présenté par Monsieur Gal en présence de Madame la Ministre.

1.2 L'élaboration du PPI 2022-2026 (point 1.3. de l'ordre du jour initial)

Gilles GAL

Dans le contexte actuel, il va de soi que le futur PPI sera un PPI de relance. Pour être à la hauteur de ses ambitions, et traduire en orientation l'esprit de relance qui nous anime, une méthode itérative, modeste, systématique et complète s'impose.

De nombreuses ressources seront mobilisées. Le premier incontournable est, bien sûr, de s'appuyer sur l'évaluation du PPI actuel – la continuité des actions qui ont déjà prouvé leur succès. L'EPF inscrira son action dans les attentes de sa tutelle, telles que les a exprimées Madame la Ministre, et dans les orientations stratégiques de l'Etat. Les échanges avec les élus du Conseil d'administration, et les techniques de créativité auxquelles sont formées les équipes de l'EPF, seront une fois de plus mobilisées. Des webinaires seront organisés, comme celui que nous avons organisé il y a une dizaine de jours. Enfin, car c'est important, la soutenabilité de la trajectoire de développement fera l'objet d'examens attentifs.

A ce stade, pour incarner cet esprit de relance, le PPI confirmera les expérimentations positives. Je pense, par exemple, aux études flash, au renforcement sur l'attractivité des centralités, au plan guide des secteurs gares, à l'expertise de démolition du bâti amianté.

Le PPI explorera aussi de nouvelles pistes concernant l'évolution du stock, dans le cadre d'une plus grande sobriété foncière : le développement de fonciers économiques et industriels, le financement de déficits prévisionnels d'opération. Il tiendra compte aussi d'évolutions, dans la contractualisation avec toutes les collectivités. Et enfin, il inscrira ses actions dans les thématiques d'« Habiter la France de demain », comme l'a évoqué Madame la Ministre, pour favoriser l'aménagement de territoires normands plus sobres, plus résilients, plus inclusifs et plus productifs.

Sébastien LECORNU

C'est clair. Merci beaucoup Monsieur le Directeur général.

Avis de la Commission des affaires foncières, Monsieur Patard-Legendre.

Michel PATARD-LEGENDRE

Bonjour Monsieur le Président, bonjour à tous. Les membres de la Commission foncière rappellent que les représentants du CA ont participé à l'évaluation à mi-parcours du PPI. C'est la première fois que l'Etablissement s'engageait dans cette démarche d'évaluation. Elle a permis de mettre en avant les actions qui ont donné satisfaction aux collectivités, comme l'a rappelé d'ailleurs Gilles Gal.

Le futur PPI doit poursuivre ses actions, comme les études flash, les secteurs gares, les centralités, et s'insérer dans les orientations présentées par le Directeur général. L'organisation du webinaire a montré, la semaine dernière, tout l'intérêt que les collectivités portent aux outils de l'EPF et à ses nouvelles propositions, notamment à travers l'étude d'opportunités pour un redéploiement productif en Normandie, qui est un rôle primordial pour notre région.

Sébastien LECORNU

Clair également. Merci Monsieur le Président. Madame la Présidente Pane, pour la Commission des affaires financières. Pardon, elle est représentée.

Bastien CORITON

Oui, Monsieur le Président. Bastien Coriton.

La Commission des affaires financières estime que la situation financière de l'Etablissement est saine, et lui donne des marges de manœuvre pour s'engager dans les nouvelles orientations du PPI, qui seront approuvées en fin d'année. Les modèles financiers à construire devraient permettre à l'Etablissement d'agir en prenant en charge des déficits d'opération, et de s'interroger pour certaines opérations sur du portage à plus long terme.

Sébastien LECORNU

Clair. Merci beaucoup, pour la Commission des affaires financières.

Y a-t-il des remarques ? On aura l'occasion d'y revenir de toute façon, comme vous le savez, en Chapitre 1 de chaque CA, pour la déclinaison et l'art d'exécution.

1.3 Mission d'appui pour la réhabilitation du patrimoine de la reconstruction (point 1.4. de l'ordre du jour initial)

Sébastien LECORNU

Monsieur le Directeur général, sur la mission d'appui pour la réhabilitation du patrimoine de la reconstruction. En un mot.

Gilles GAL

Oui, je vais essayer d'aller vite, Monsieur le Président.

Lors du CA du 26 novembre 2018, j'ai été autorisé à signer avec le Cerema une convention-cadre d'innovation et de recherche. Nous avons engagé avec le Cerema la préparation d'une nouvelle convention, qui porterait sur la réalisation d'une étude pour concevoir et tester la faisabilité architecturale, technique, économique, de la réhabilitation et de la requalification du bâti de la reconstruction. On rejoint là les enjeux de centralité, de sobriété, évoqués par Madame la Ministre. L'idée, pour nous, est de mener une réflexion sur la manière de faire évoluer ces quartiers de la reconstruction vers ce que nous pourrions appeler des « RecoQuartiers » – sur le modèle des écoquartiers –, en redonnant l'envie d'y habiter.

L'objectif de cette action, c'est aussi de montrer que la rénovation du patrimoine et de la reconstruction peut constituer une réponse efficace aux attentes environnementales. La région Normandie met déjà beaucoup d'argent pour préserver ce patrimoine de la reconstruction. Cette démarche va s'inscrire en complément du travail qui est déjà réalisé.

A terme, après une première année d'étude, l'approche passera par l'identification de collectivités et des acteurs volontaires pour lancer, sur la période du PPI, une expérimentation opérationnelle. L'enveloppe financière nécessaire à la réalisation de ce programme est évaluée à environ 250 000 euros. Il est nécessaire que le Conseil d'administration m'autorise à signer un avenant de prorogation de cette convention.

Sébastien LECORNU

Ça me semble très clair. Les deux commissions ont émis des avis favorables. Messieurs Coriton et Patard-Legendre me le confirment.

Michel PATARD-LEGENBRE

Oui. Avis favorable pour la Commission foncière.

Bastien CORITON

Avis favorable également pour la Commission des affaires financières.

Sébastien LECORNU

Merci beaucoup. Y a-t-il des remarques des collègues ? Je n'en vois pas. Je mets donc aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Unanimité. Merci beaucoup.

La poursuite de la mission d'appui pour la réhabilitation du patrimoine de la reconstruction est approuvée à l'unanimité.

1.4 Foncière commerciale de Normandie – Désignation du représentant de l'EPF au sein du Conseil d'Administration de la Foncière (*point 1.5. de l'ordre du jour initial*)

Sébastien LECORNU

« Foncière commerciale de Normandie » : il s'agit de désigner les représentants de l'EPF au sein du Conseil d'administration de cette foncière. Si j'ai bien tout compris, Monsieur le Directeur général, vous vous proposez en tant que Directeur général, ainsi que Monsieur Patard-Legendre. C'est bien ça ?

Gilles GAL

Il y a, en effet, un représentant pour siéger à l'Assemblée générale et au Conseil d'administration. Monsieur Patard-Legendre s'est porté candidat. Et enfin, il y a la nécessité de désigner un représentant pour siéger au Comité de sélection et des risques, qui est en amont des décisions du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale. Dans ce cas-là, effectivement, je me suis proposé, pour suivre ces travaux.

Sébastien LECORNU

Grand bien vous fasse. Y a-t-il des remarques ou d'autres candidatures pour ces fonctions ? Pour essayer quand même de faire régner un parfum de démocratie dans notre Conseil... S'il n'y a pas de lutte de pouvoir pour prendre la place de Gilles Gal et de Michel Patard-Legendre, je vous propose de voter pour le siège de l'Assemblée générale et le siège au Conseil d'administration. Y a-t-il des oppositions à ces candidatures ? Des abstentions ? Je vous remercie.

La désignation de Monsieur Patard-Legendre en tant que représentant de l'EPF à l'Assemblée générale et au Conseil d'administration de la Foncière est approuvée à l'unanimité.

Pour la désignation du représentant au Comité de sélection et des risques : y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Merci beaucoup.

La désignation de Monsieur Gal en tant que représentant de l'EPF au Comité de sélection et des risques de la Foncière est approuvée à l'unanimité.

1.5 Compte financier 2020 (*point 1.1. de l'ordre du jour initial*)

Sébastien LECORNU

Monsieur le Directeur général, je vous propose d'écouter Monsieur Patrick Morel, Agent comptable de l'Etablissement, pour la présentation du compte financier. Vous complétez la présentation.

Patrick MOREL

Oui, Monsieur le Ministre. Merci.

Je vous rappelle que ce compte financier vous est présenté en contexte GBCP – gestion budgétaire et comptable publique – avec deux axes principaux : une comptabilité budgétaire et une comptabilité générale. Le tout est regroupé en 10 tableaux, dont 5 tableaux soumis au vote, énumérés dans cette diapositive.

Je précise que, la Commission « finances » ayant étudié les tableaux détaillés, je vous présenterai simplement une synthèse des 5 tableaux soumis au vote, et 3 tableaux pour information.

Le premier tableau concerne les autorisations d'emplois et les dépenses de l'enveloppe « personnel ». Les autorisations d'emplois sont celles prévues au budget rectificatif, avec un plafond de 77 équivalents temps plein travaillés, réalisés à 74,18 équivalents temps plein travaillés. La masse salariale brute annuelle 2020 du compte 641 est établie à 3 207 423 euros, pour une prévision en budget initial et rectificatif 2020 à 3 429 000 euros, soit 94 % de réalisation.

Les autorisations budgétaires en exécution pour l'enveloppe « personnel » – en vous précisant que cette enveloppe comprend à la fois les salaires et les charges – réalisées à 5 426 000 euros en autorisation d'engagement, et à 5 438 000 euros en crédit de paiement. Un taux de réalisation de 89 % en AE et en CP, conforme aux prévisions.

Je poursuis avec les autorisations budgétaires en exécution. Cette fois, pour la partie « dépenses ». Ce tableau vous présente les dépenses budgétaires des autres enveloppes définies par le décret GBCP – personnel, fonctionnement, investissements, interventions. Je passe sur l'enveloppe « personnel », présentée précédemment. Je vous rappelle, pour une bonne compréhension, que l'enveloppe « fonctionnement » comprend en fait les acquisitions foncières, les études, les participations aux fonds propres de l'EPF et les moyens généraux. Avec une enveloppe « fonctionnement » réalisée à 36,3 millions en autorisation d'engagement, et à 35,7 millions en crédit de paiement. Je peux préciser que, dans cette enveloppe, des acquisitions ont été réalisées à 23,7 millions en crédit de paiement. Les participations aux fonds propres de l'EPF ont été réalisées à 8,1 millions. Les moyens généraux de l'Etablissement, en baisse, ont été réalisés à 2,9 millions.

L'enveloppe « investissement » réalisée à 123 465 d'euros, a été marquée principalement par les équipements informatiques destinés à l'ensemble des agents placés en télétravail dès le début du confinement.

Enfin, l'enveloppe « intervention », réalisée à 18,5 millions en autorisation d'engagement, et à 21,7 millions en crédit de paiement, avec une activité friches très soutenue, en hausse de 37 %, réalisée à 20,8 millions.

Ici, un tableau pour information, avec les dépenses par destinations. Juste pour préciser : les destinations principales des dépenses 2020 ont été le logement, avec 35 % des autorisations d'engagement et 48 % des crédits de paiement, et l'activité économique, avec 32 % des autorisations d'engagement et 31 % des crédits de paiement.

On revient sur les autorisations budgétaires en exécution, avec les recettes. Ce tableau vous présente l'ensemble des recettes budgétaires regroupées en deux catégories : les recettes globalisées réalisées à 47,8 millions – elles comprennent la TSE pour 10,9 millions et les cessions foncières réalisées à 33 millions d'euros. Pour la TSE, il faut souligner qu'il s'agit de la plus faible TSE de tous les EPF d'état. Les recettes fléchées réalisées à 18,2 millions comprennent les participations des partenaires affectés aux friches pour 10,8 millions, et les participations en fonds propres de l'EPF pour 7,1 millions. Le total des recettes budgétaires s'élève à 66 104 000 euros.

Un nouveau tableau pour information, avec les recettes par origine. Les recettes globalisées comprennent les cessions. Elles représentent 50,06 % de l'ensemble des recettes. La TSE représente 16,45 % des recettes, et les recettes locatives, 0,62 %.

A côté, nous avons les recettes fléchées. Elles comprennent principalement les participations, avec un taux de 31,11 % de l'ensemble des recettes.

Au final, les recettes globalisées représentent 72 % et les recettes fléchées représentent 28 % des recettes totales arrêtées à 66,104 millions d'euros.

La fin du Tableau 2, avec le solde budgétaire. Ce tableau récapitule les autorisations et les réalisations budgétaires. Il présente un solde budgétaire positif de 2 998 130,41. Ce solde positif

étant essentiellement dû aux cessions réalisées de manière importante – 33 millions d'euros – avec des acquisitions en baisse, mais réalisées néanmoins à 23,7 millions.

Le Tableau 4 d'équilibre financier permet de rapprocher le solde budgétaire et la variation globale de trésorerie. Avec un solde budgétaire excédentaire à hauteur de 2 998 130,41, qui représente la vraie variation de trésorerie, directement liée à l'exécution des budgets. Elle permet déjà d'apprécier la soutenabilité des budgets.

A côté des opérations budgétaires, il y a les opérations non budgétaires. Elles ont eu un impact positif sur la trésorerie, à hauteur de 2 427 685 euros, avec notamment l'impact du remboursement des emprunts – moins 500 000 ; les sorties nettes de trésorerie, liées aux consignations et déconsignations, pour moins 695 026 ; les opérations pour compte de tiers en variation positive de 734 462,01, et la variation positive entre les autres encaissements et décaissements non budgétaires, positive à 2 849 249 euros, avec notamment les opérations liées à la TVA. Donc, une variation de trésorerie positive à hauteur de 5 425 815 euros – budgétaire et non budgétaire.

Les états financiers, en distinguant d'abord le compte de résultat, négatif à 1 625 000. Il s'agit ici d'un résultat purement comptable, en comptabilité générale, avec un total des produits réalisés à 73 millions d'euros et un total de charges réalisé à 74,6 millions. Le bilan et l'évolution de la situation patrimoniale, avec une diminution de la dette de 500 000 euros et un capital de restant dû à hauteur d'un million d'euros au 31 décembre 2020. Une capacité d'autofinancement, logiquement négative, à moins 1 956 883. Il s'agit en fait du résultat comptable retraité des charges des produits calculés – comme les amortissements et les provisions. Un fonds de roulement de 231 164 132 euros. Je précise que dans ce fonds de roulement, nous trouvons le stock foncier compris à 195 millions d'euros. Hors stock foncier, le fonds de roulement est de 36,4 millions d'euros. Le besoin en fonds de roulement à 202 537 000 d'euros – stock foncier compris. Et enfin, la trésorerie, arrêtée à 28 616 000 euros – résultat du fonds de roulement moins le besoin en fonds de roulement.

Un tableau pour information, qui est une synthèse budgétaire et comptable, qui résume les informations essentielles sur la santé financière de l'Etablissement. Il permet également de faire le lien entre la comptabilité budgétaire et la comptabilité générale. D'abord, un solde budgétaire – je le rappelle – un excédent de 2 998 130,41 ; un résultat comptable « additions et pertes » de 1 625 235 ; une capacité d'autofinancement négative à 1 956 883 ; le prélèvement sur le fonds de roulement à 369 462 euros ; un fonds de roulement final arrêté à 231 164 000, stock foncier compris ; un niveau final des restes à payer, fin 2020, à hauteur de 26 347 000. Elle représente en fait les CP – les crédits de paiement – que l'Etablissement devra mobiliser en 2021 et sur l'exercice ultérieur. Une variation de trésorerie positive en 2020 à hauteur de 5 425 000 euros. Une trésorerie à fin 2020 arrêtée à 28 626 000 euros. Un niveau de trésorerie nécessaire pour terminer les émissions de PPI 2017-2021, notamment dans le cadre partenarial avec la Région, et pour répondre également aux engagements pluriannuels.

Enfin, je voudrais souligner les efforts remarquables opérés par l'Etablissement depuis cinq ans, dans la recherche d'une meilleure adéquation entre les prévisions et l'exécution budgétaire, avec un taux de réalisation de 92 % pour les dépenses et de 96 % pour les recettes.

J'en termine avec la balance des comptes, puisque c'est un tableau pour vote. Une balance comptable équilibrée à 762 millions d'euros en masse « débit et crédit », et à 335,8 millions en solde débiteur-créditeur.

Je laisse le soin à Monsieur le Directeur général de vous rappeler les faits marquants de ce compte financier 2020.

Gilles GAL

Très rapidement, un résumé de l'année du compte financier. Vous l'avez vu, des acquisitions qui étaient en baisse, mais des cessions importantes que l'EPF est parvenu à maintenir à un niveau élevé – 33 millions d'euros. Une variation de trésorerie positive, du fait de l'écart entre les acquisitions et les cessions, et principalement de la baisse des acquisitions. Des études flash en forte croissance, puisque nous avons consommé environ 200 000 euros de CP. Des interventions friches qui ont continué à augmenter, puisqu'on a dépassé ce qui était inscrit initialement au budget. Des participations avec des partenaires sur les dispositifs cofinancés en augmentation de 40 %. Enfin, des dépenses en moyens généraux de l'Etablissement en baisse, compte tenu de l'impact de la crise sanitaire. Et enfin, comme il l'a été précisé, un pilotage précis de l'activité, avec des taux de réalisation du budget particulièrement élevés.

Pour terminer avec une touche plus personnelle, je souhaitais saluer l'engagement et la qualité de l'appui de Patrick Morel, qui depuis une quinzaine d'années de service a accompagné l'Etablissement. Il va bientôt faire valoir ses droits à la retraite. En mon propre nom, mais aussi au nom de tous les salariés de l'Etablissement, et au nom des représentants du Conseil d'administration, je voulais le remercier et lui souhaiter le meilleur pour la suite.

Patrick MOREL

Je vous remercie.

Sébastien LECORNU

Je me joins, et l'ensemble des membres du Conseil d'administration se joint au message du Directeur général à votre attention, Monsieur Morel. Merci pour le travail qui a été accompli ces dernières années, avec un niveau de rigueur qui est tout à fait appréciable, et qui est à saluer.

Je vous propose, pour continuer sur ce rapport, d'entendre Monsieur Siméon-Drevon, en tant que Contrôleur de ces comptes, et ensuite de laisser la parole aux deux présidents de commission.

Philippe SIMEON-DREVON

Merci Monsieur le Président. Mesdames et Messieurs les Administrateurs, je souhaite d'abord remercier l'Etablissement et les deux intervenants, Agent comptable et Ordonnateur, qui ont restitué les comptes avec une excellente qualité. Comme la liasse budgétaire, qui est également d'excellente facture.

Comme cela a été dit, le Conseil d'administration avait autorisé l'Etablissement à effectuer en début d'année 2020 un budget ambitieux, puisque le budget initial 2020 était en fait un déficit à hauteur de moins 7,5 millions d'euros. L'exécution de l'année et les circonstances qu'on connaît ont conduit, par une moindre activité, à redressé cet équilibre. A la rentrée, par le budget rectificatif, le solde est passé en positif à 0,7 million d'euros. Et on termine l'année, paradoxalement, à plus 3 millions d'euros. Quand je dis « une moindre exécution du budget », je précise les choses. En réalité, le budget a été tenu de manière très ambitieuse à plus de 90 %, comme ça a été dit, sur la quasi-totalité de ses postes. Un seul poste explique la variation de cet équilibre : c'est celui des acquisitions. Cette année, les acquisitions ont été moindres que prévu d'à peu près 12 millions d'euros. C'est donc cet ordre de grandeur qu'on retrouve dans le rééquilibrage, comme d'ailleurs dans la diminution du budget initial 2020, et finalement sa contraction en fin d'année.

Au total, on a un budget qui « amorti » – si vous pardonnez cette expression – la crise de 2020 ; un budget qui a toujours été soutenable, et qui place l'Etablissement – comme cela a été dit aussi dans un des points précédents pour le PPI futur – dans d'excellentes conditions. Je rappelle pour mémoire, enfin, que le budget initial 2021 renouvelle cette ambition avec un léger déséquilibre en début d'année. Vous avez autorisé un budget à moins 1,6 million d'euros, dont on verra fin 2021 ce

qu'il en advient. Au total, il n'y a absolument aucune difficulté particulière s'agissant des comptes de l'Etablissement public foncier de Normandie.

Sébastien LECORNU

Merci beaucoup. Avis de la Commission des affaires financières.

Bastien CORITON

La Commission des affaires financières souligne que la période particulière actuelle a modifié le rythme des cessions et acquisitions. Le décalage est dû à la période de crise ; il ne correspond pas à l'activité normale de l'Etablissement.

Le portage foncier est l'un des axes stratégiques majeurs de l'EPF. De nombreux besoins en portage sont d'ores et déjà vérifiés sur le territoire. Ces besoins impacteront l'activité de l'Etablissement lors des projets. Les membres de la Commission veulent, à ce sujet, évoquer les importants projets des importantes métropoles du territoire, qui sont Rouen, Le Havre et Caen, avec le développement du tramway, la volonté de s'engager sur les espaces publics.

Les membres donnent un avis favorable au compte financier 2020.

Sébastien LECORNU

Merci beaucoup Monsieur Coriton. Monsieur Patard-Legendre.

Michel PATARD-LEGENBRE

La Commission des affaires foncières relie ces résultats au maintien de l'activité de l'Etablissement pendant la crise, avec une satisfaction toute particulière pour la poursuite des travaux, avec un montant de réalisation de 21 millions d'euros, qui dépasse les prévisions du budget initial. On tient absolument à témoigner de la forte mobilisation des équipes et faire écho à leur implication dans le plan de relance.

Sébastien LECORNU

Merci beaucoup, Monsieur le Président. Y a-t-il des prises de parole des membres du Conseil d'administration sur ce compte financier ? Je n'en vois pas. Je vous propose donc de le mettre aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Unanimité. Merci beaucoup.

Le compte financier 2020 est approuvé à l'unanimité.

Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 27 novembre 2020

Sébastien LECORNU

Je vous propose de le mettre aux voix. Y a-t-il des remarques ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Unanimité. Merci beaucoup.

Le procès-verbal du Conseil d'Administration du 27 novembre 2020 est approuvé à l'unanimité

Chapitre 2 : Activité et production

2.1 Programmes d'action foncière

Sébastien LECORNU

Je vous propose de sensiblement accélérer – je vais sensiblement accélérer. Vous devez sensiblement me demander d'arrêter si vous souhaitez interrompre le flux, et vous pencher sur l'un des points.

D'abord, les PAF – programmes d'action foncière. Deux PAF : Rolleville et Louviers. La Commission des affaires foncières a émis un avis favorable. La Commission des affaires financières, un avis favorable. Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Sont adoptés.

Les programmes d'action foncière sont adoptés à l'unanimité.

2.2 Extension de périmètre et augmentation d'enveloppe projet

Sébastien LECORNU

« Extension du périmètre et augmentation de l'enveloppe projet pour un projet à Hérouville-Saint-Clair ». Avis favorable de la Commission des affaires foncières et avis favorable de la Commission des affaires financières. Y a-t-il des oppositions ? Y a-t-il des abstentions ? Je vous remercie. Elles sont adoptées.

L'extension du périmètre et l'augmentation de l'enveloppe projet sont adoptées à l'unanimité.

2.3 Reports d'échéance

Sébastien LECORNU

Des reports d'échéance, qui ont été examinés par les services et par les Commissions : Isigny-le-Buat, Epaignes, le PAF de Vernon – fonderie papeterie – Varaville, le PAF de Fécamp, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen et Dieppe.

Avis favorable de la Commission des affaires financières. La Commission des affaires foncières n'a pas à se prononcer. Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Abstention de Madame POUSSIER WINSBACK pour la délibération concernant FECAMP, de Monsieur LEFEVRE et de Monsieur LECORNU pour la délibération relative à Vernon. Je vous remercie. Ils sont adoptés.

Les reports d'échéance sont adoptés à l'unanimité.

2.4 Programmation convention « EPF Normandie / Région »

2.4.1 Restructuration pour l'habitat

Sébastien LECORNU

Restructuration pour l'habitat : Rives-en-Seine et Yport. Commission des affaires foncières, peut-être. Monsieur Patard-Legendre, vous aviez un commentaire ?

Michel PATARD-LEGENDRE

En ce qui concerne le dossier sur Yport, les membres de la Commission des affaires foncières précisent que le portage concernant les projets d'aménagement de voirie n'entre pas dans les

missions de l'Etablissement. C'est un projet qui est présent depuis très longtemps dans nos discussions. Ils donnent un avis favorable aux propositions présentées sur ces deux dossiers.

Sébastien LECORNU

« Depuis très longtemps », effectivement. C'est peu de le dire. Je vous remercie. Y a-t-il d'autres remarques ?

Bastien CORITON

Oui, Monsieur le Président. Je me déporterai sur cette délibération.

Sébastien LECORNU

Pour être honnête, Monsieur Coriton, à la fin on demandera aux services de faire le déport de tout le monde. Le maire de Vernon est avec moi, sur le PAF de Vernon, comme la Présidente d'agglo. On va faire tous les déports. Je demanderai aux services de le faire consciencieusement pour l'ensemble des élus qui sont concernés. Vous faites bien de l'avoir dit, mais je l'avais noté.

Je le mets donc aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Abstention de Monsieur CORITON pour la délibération concernant Rives en Seine. Unanimité. Merci beaucoup.

La restructuration pour l'habitat est adoptée à l'unanimité.

2.4.2 Etudes

Sébastien LECORNU

Pour les études : étude de stratégie foncière pour Caen-la-Mer, étude de revitalisation pour Mortagne-au-Perche, étude pour le quartier Coubertin à Lillebonne. Avis favorable des deux commissions. Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Abstention de Michel PATARD-LEGENDRE, Nelly LAVILLE, Emmanuel RENARD, PATRICK LECAPLAIN pour la délibération relative à Caen la Mer. Unanimité. Merci beaucoup.

Les études sont approuvées à l'unanimité.

2.4.3 Travaux : programme friches

Sébastien LECORNU

« Travaux dans le cadre du programme friches » ; 10 opérations de travaux friches : la piscine Salomon à Rouen, Orgachim à Oissel, Centre du Quaino à Saint-Aubin-lès-Elbeuf, rue de Fleurus au Havre, Messelin à Grentheville, Château des ducs à Alençon, Frénéhard et Michaux à L'Aigle, SLIC à Gruchet-le-Valasse, Fiducial à Rives-en-Seine, l'ancienne crèche à Lillebonne. Avis favorable pour les deux commissions. Y a-t-il des remarques, ou des questions ? Pas de questions, je le mets donc aux voix.

Olivier MORZELLE

Peut-être une remarque – Olivier Morzelle, DREAL Normandie. Simplement une remarque pour dire que, comme on arrive bientôt à l'échéance de cette convention EPFN-Région, ça serait bien à une occasion d'avoir une présentation globale de ce programme et de ces résultats.

Sébastien LECORNU

Très bien. Merci beaucoup. Je mets donc aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Abstention de Monsieur CORITON, Monsieur VAN HOORNE, Monsieur DIBO et Monsieur MERABET. Unanimité. Merci beaucoup.

Les travaux du programme friches sont adoptés à l'unanimité.

2.5 Décisions

Sébastien LECORNU

Monsieur le Directeur général, sur les décisions dont vous avez à rendre compte, sur le contrat de mixité sociale sur la commune de Bois-Guillaume. Est-ce qu'il y a des points particuliers ? Les deux commissions ont émis un avis favorable. Y a-t-il des questions ? Pas de question. Je vous remercie. Je vous demande de les adopter. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Unanimité. Merci beaucoup.

Le contrat de mixité sociale pour la commune de Bois-Guillaume est adopté à l'unanimité.

Sébastien LECORNU

« Mise à disposition de places en crèche pour les salariés de l'Etablissement » – c'est bien de prendre soin de nos salariés et de leurs jeunes bambins. Evidemment, avis favorable pour les deux commissions, et avis favorable du Président, accessoirement. Je vous propose de mettre cela aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Unanimité. Merci pour eux.

La mise à disposition de places en crèche pour les salariés de l'Etablissement est approuvée à l'unanimité.

Sébastien LECORNU

« Baux emphytéotiques et conventions d'occupation précaire 2020-2021 » – notamment pour le syndicat mixte de la base de Léry-Poses, et sur un certain nombre de sites. Avis favorable pour les deux commissions. Y a-t-il des questions ? Des oppositions ? Des abstentions ? Unanimité. Merci beaucoup.

Les baux emphytéotiques et conventions d'occupation précaire 2020-2021 sont adoptés à l'unanimité.

Sébastien LECORNU

« Mise en œuvre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU ». Je demande à la Commission des affaires financières de se prononcer. Monsieur Coriton, vous avez travaillé sur ce sujet.

Bastien CORITON

Oui, Monsieur le Président. La Commission des affaires financières a évoqué le sujet. L'EPF a participé sur ses fonds propres au financement des dispositifs d'aide à la réalisation de logements sociaux à hauteur de 400 000 euros. La Commission a émis un avis favorable sur la mobilisation des fonds perçus au titre du prélèvement effectué sur les ressources fiscales des communes, dans le cadre de ces dispositifs d'aide au logement.

Sébastien LECORNU

Clair. Y a-t-il des questions ? Des oppositions ? Des abstentions ? La délibération est ainsi adoptée.

La mise en œuvre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU est adoptée à l'unanimité.

Sébastien LECORNU

« Evolution du plafond des études flashes ». Il arrive parfois que ces études coûtent plus cher que le plafond de 20 000 euros, tel qu'on l'avait délibéré. Il est proposé de donner un peu de souplesse, non pas pour changer le principe, mais pour permettre des exceptions et quelques dépassements

quand cela est possible. Avis favorable des deux commissions. Y a-t-il des questions ? Des oppositions ? Des abstentions ? Abstention de M. Bernard Leroy. La délibération est ainsi adoptée.

L'évolution du plafond des études flashes est adoptée à l'unanimité.

2.6 Compte rendu

Sébastien LECORNU

Compte rendu sur l'état de la situation administrative du bien et du rachat du Moulin de Lambotte à Aumale. La Commission des affaires foncières en a pris acte. La Commission des affaires financières, Monsieur Coriton ?

Bastien CORITON

La Commission des affaires financières a pris acte. En espérant qu'il n'y ait pas beaucoup de dossiers de ce type, car il est important que l'Etablissement ait une politique homogène sur l'ensemble du territoire en ne créant pas de situation discriminante.

Sébastien LECORNU

Je partage. Y a-t-il des questions sur ce rapport ? – qui demande une prise d'acte et non pas un vote. Je n'en vois pas. Je vous remercie.

Le point sur les conflits d'intérêts, je l'ai fait tout à l'heure, mais je demande aux services de l'EPF de bien faire le déport de chaque membre du Conseil d'administration sur les délibérations sur lesquelles ils pourraient avoir des intérêts par ailleurs. Y a-t-il des questions d'ordre global, sur ce CA ?

Jean-Louis ROUSSELIN

Oui, Monsieur le Président – Jean-Louis Rousselin, Vice-Président du Département et Maire d'Octeville-sur-Mer. On a évoqué un certain nombre de points dont bénéficient certaines communes de programmes expérimentaux ou d'action « Cœur de ville » – il y a 12 communes qui sont dans ce dispositif. Par ailleurs, il existe un nombre de communes qui n'ont pas eu la chance ou la possibilité d'adhérer à ces dispositifs, et qui pour autant mènent avec l'EPF en partenaire des politiques de réhabilitation de cœurs de ville. J'ai signé récemment un permis de 32 logements, en partie locatifs, qui ont bénéficié de fonds de minoration foncière. Il y a une deuxième opération qui est lancée sur ma commune – c'est toujours délicat de parler de sa commune – de 35 logements entièrement sociaux, alors qu'on est en situation de déficit de logements sociaux. Ce n'est pas Monsieur le Préfet de Normandie qui le démentira ; il nous écrit régulièrement. Sur cette opération, il semblerait qu'il n'y ait pas de possibilité d'adhérer au fonds de minoration foncière. La commune participe par ailleurs à hauteur de 120 000 euros – ce qui représente 2 % de notre budget – pour équilibrer cette opération. Je vous ai écrit à ce sujet. Est-ce qu'on peut imaginer de revoir cette position pour équilibrer cette opération-là ? Si ce n'était pas possible, j'ai vu qu'il y avait dans le PPI des possibilités de prendre en compte les déficits personnalisés d'opérations. Nous avons absolument besoin du fonds de minoration, pour arriver à l'équilibre sur cette opération, qui est importante. C'est vraiment une opération emblématique de 35 logements mixtes, commerces, logements – sociaux en totalité. C'est un problème, pour cette opération-là, de ne pas avoir ce fonds de minoration foncière. Sachant, par ailleurs, que la situation financière de l'EPFN permet ce genre d'opération, à mon sens.

Sébastien LECORNU

Monsieur le Directeur général, sur ce point ? Je précise pour les communes qui n'ont pas été retenues dans le cadre de « Cœur de ville » qu'il y a le dispositif « Petites villes de demain », qui

permet d'avoir une séance de rattrapage. Vos préfets et sous-préfets sont à votre disposition pour instruire cela, même si une première vague importante est déjà passée.

Monsieur le Directeur général, peut-être un point de complément suite à l'interpellation de Monsieur le Maire ?

Gilles GAL

J'entends la demande de Monsieur Rousselin. La difficulté qu'on rencontre aujourd'hui, c'est que nous sommes au bout de la convention avec la Région. Dans ce cadre-là, nous travaillons avec la Région à la poursuite de ces dispositifs, et son dossier arrive à ce moment-là. C'est ce qui explique largement la réponse qui a été faite jusque-là.

Nous verrons dans le cadre du nouveau dispositif du PPI, avec nos partenaires, comment nous pourrions continuer à accompagner des opérations de logement social.

Sébastien LECORNU

Pour être très clair – je vais compléter –, on a eu une discussion sur le fonds financier avec la Ministre sur les grands enjeux stratégiques et une discussion sur le PPI. On ne va pas se raconter d'histoires entre nous. On a des élections départementales et des élections régionales au mois de juin. Une fois que le cycle électoral sera terminé, il faudra que l'on prenne du temps pendant l'été et au mois de septembre, avec les cinq départements et le Conseil régional, pour redonner de la visibilité sur nos priorités. De toutes les évidences, elles ont légèrement évolué depuis 2014 et 2015. Nous, on a continué d'adapter les choses, notamment avec le bloc communal. Et pour cause, les municipales sont passées. Il va falloir évidemment qu'on ait une discussion avec le Conseil régional du moment, pour voir aussi comment on peut se projeter sur ces sujets.

Il y a les fonds et les dispositifs de l'Etat. On peut aussi avoir des solutions très sur mesure, y compris en début de mandat municipal. Ce ne sont pas des mesures qui pourraient forcément durer, mais au moins les avoir pendant une à deux années. Cela permettrait aux maires en début de mandat de caréner un certain nombre de dispositifs. Pour avancer, je suis prêt à le faire en tant que Président de l'EPF. Il faut aussi le dire au Président du Conseil régional.

Jean-Louis ROUSSELIN

Merci.

Sébastien LECORNU

Je vous en prie.

Je vous propose de prendre congé. Merci à vous tous. Prochain Conseil d'administration, Monsieur le Directeur général ? A horizon de deux mois ?

Gilles GAL

Oui, à horizon de deux mois.

Sébastien LECORNU

A dans deux mois. Portez-vous bien. Merci beaucoup.

La séance est levée à 12 heures 30.