



**Conseil d'Administration
du 20 décembre 2011**

PROCES-VERBAL

Sous la Présidence de **M. Jean-Louis DESTANS**, le Conseil d'Administration de l'Etablissement public foncier de Normandie s'est réuni le 20 décembre 2011 dans les locaux de l'EPF Normandie de Rouen.

PERSONNALITES PRESENTES :

Mme Sylvie HOUSPIC	Secrétaire Générale pour les Affaires Régionales de Haute-Normandie, représentant le Préfet de la Région de Haute-Normandie,
M. François THOMAS	Adjoint au Secrétaire Général pour les Affaires Régionales de Basse-Normandie, représentant le Préfet de la Région de Basse-Normandie,
Mme Séverine CATHALA	Chef du SPRAT à la DDTM de l'Eure, représentant le Préfet du département de l'Eure,
M. Pierre PONROY	Contrôleur Général,
M. Igor KISSELEFF	Directeur Adjoint de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Haute-Normandie
M. Christian DUPLESSIS	Directeur Régional adjoint de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Basse-Normandie, représentant le Préfet de la Région de Basse-Normandie,
M. Samuel MALBET	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Haute-Normandie

ETAIENT PRESENTS :

MM. Laurent SODINI, Dominique GAMBIER, Pierre LEAUTEY, Marcel LARMANOU et Etienne VIARD, Vice-Présidents,

M. Dominique BRUYANT, Mme Agathe CAHIERRE, M. Carlos FIGUEIREDO MORAIS, Mme Geneviève GOSSELIN, MM. Jean-Claude PAVIS et Dominique VINOT-BATTISTONI, Membres du Bureau,

MM. Patrick BEAUJAN, Claude COLLIN, François DUFOUR, Jean-Pierre FONTAINE, Jean-François GUILBERT, Jean-Yves HEURTIN, Marc-Antoine JAMET, Jean-Luc LECOMTE, Xavier LE COUTOUR, Marc LEFEVRE, Vincent LOUVET, Pierre MOURARET, Louis PETIET, Mme Christine RAMBAUD, MM. Frédéric SANCHEZ et Gilles TREUIL, Administrateurs.

LISTE DES EXCUSES AYANT AFFECTE LEUR POUVOIR :

M. Guillaume BACHELAY à M. Dominique GAMBIER
M. Edouard PHILIPPE à Mme Agathe CAHIERRE

LISTE DES POUVOIRS AFFECTES EN SEANCE :

Mme Véronique BEREGOVOY à Mme Christine RAMBAUD
M. Pierre BOURGUIGNON à M. Dominique BRUYANT
M. Jean-Claude CAMUS à M. Gilles TREUIL
M. Michel CHAMPREDON à M. Marc-Antoine JAMET
M. Michel LAMARRE à M. Patrick BEAUJAN
M. Jean-Claude LECHANOINE à M. Jean-François GUILBERT

EXCUSES :

MM. Michel BARRIER, Bertrand DUBOYS-FRESNEY, Patrick Jeanne, Emmanuel JOIN-LAMBERT, Jérôme NURY, Mme Luce PANE et M. Rodolphe THOMAS.

ASSISTAIENT A LA REUNION :

M. Lucien BOLLOTTE	Directeur Général,
Mme Christine MUTEL	Directeur de l' Action Foncière,
M. Stéphane MAILLET	Directeur de l'Aménagement et des Travaux,
M. Michel HOUBRON	Directeur des Etudes et des Interventions Préalables à l'Aménagement,
M. Franck FOURREAU	Directeur du Développement,
Mme Katia KOLODZIEJEK	Secrétaire Générale,
M. Patrick MOREL	Agent Comptable,
M. Marc NIVROMONT	Chef du Sce Administratif et Financier,
Mme Valérie PANNETIER	Contrôleur de Gestion,
M. Bruno LANGLOIS	Représentant de la DUP,
Mme Marie-Josée BIESUZ	Gestionnaire de l'Evaluation de l' action foncière,
Mme Véronique DUHAMEL	Assistante de Direction.

✍ ✍

La séance est ouverte à 10 heures 10.

LE PRESIDENT ouvre la séance et procède à l'appel.

LE PRESIDENT accueille M. Vincent LOUVET, membre de la Commission permanente du Conseil Régional de Basse Normandie en remplacement de M. Jean-Karl DECHAMPS et propose à M. LOUVET de remplacer M. DESCHAMPS au sein de la Commission des affaires financières.

1 - APPROBATION DES PROCES-VERBAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 JUIN 2011 ET DU BUREAU D'ADMINISTRATION DU 6 OCTOBRE 2011.

M. BOLLOTTE propose au Conseil d'Administration de reporter l'approbation du Procès Verbal du bureau du 6 octobre remis sur table le jour même aux fins d'examen.

LE PRESIDENT suggère qu'il soit adopté en fin de séance afin de permettre à chaque Administrateur d'en prendre connaissance.

M. HEURTIN reprend le Procès Verbal du Conseil d'administration du 16 juin et fait observer qu'à la page 35 il avait sollicité sur un dossier du pays granvillais des renseignements complémentaires qui ne lui ont pas été fournis.

M. BOLLOTTE en prend note et s'engage à répondre rapidement.

Le Procès Verbal du Conseil d'Administration du 16 juin 2011 est approuvé à l'unanimité.

2 - PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS

LE PRESIDENT souligne l'importance du point 1 et rappelle qu'il a fait l'objet de nombreuses réunions, consultations.

Il passe la parole à M. BOLLOTTE pour présentation.

M. BOLLOTTE, dans un premier temps, présente les documents remis aux Administrateurs.

Ce rapport de présentation présente le cadre d'élaboration et fait état des porter à connaissance qui sont au nombre de 3 :

- le porter à connaissance de l'Etat signé des deux Préfets de Région qui est joint dans le document,
- le porter à connaissance de la Région de Basse-Normandie
- et le troisième porter à connaissance, celui de la Région Haute-Normandie. Une lettre de Monsieur LE VERN a été distribuée ce jour pour des raisons de délai.

La deuxième partie concerne la maquette du document PPI qui sera définitivement assemblée et reliée après la délibération du Conseil d'Administration et la prise en compte des différentes observations.

M. BOLLOTTE se propose de présenter à l'écran une synthèse de cette maquette, en mettant l'accent sur le travail qui a été effectué depuis les dernières réunions, celles de la commission des finances du 23 septembre et du bureau du 6 octobre qui ont notamment validé les axes d'intervention du PPI ainsi que les scénarii financiers.

M. BOLLOTTE souligne que ce qui est soumis à la délibération, outre le retour qu'il fera sur les axes stratégiques et les scénarii financiers, ce sont les plans d'action, les critères et les nouvelles modalités d'action de l'EPF pour la période 2012/2016.

M. BOLLOTTE rappelle les 5 axes stratégiques du PPI. Ces axes sont issus de l'analyse du contexte et des enjeux du territoire. **M. BOLLOTTE** saisit l'occasion pour remercier tous les participants aux consultations préparatoires sur l'ensemble des territoires et notamment les administrateurs qui ont participé à ces différentes phases de consultation et de concertation.

Les 5 axes se déclinent par types de territoire, avec une novation importante du PPI, une distinction entre métropoles et agglomérations d'une part et autres villes et territoires

ruraux d'autre part, ce qui est aussi le résultat de la consultation et des diagnostics sur les territoires.

Les cinq axes sont les suivants :

- inscrire l'action de l'EPF dans les orientations du développement durable.
- amplifier les actions en faveur de l'habitat et de la cohésion sociale.
- agir en faveur du développement économique.
- favoriser un développement équilibré et le soutien aux collectivités
- et accompagner la réalisation des grands projets.

M. BOLLOTTE propose d'illustrer les actions de ces axes.

- dans les orientations du développement durable, deux thèmes forts, l'amplification de l'action sur les friches et le renouvellement urbain dans les deux régions et l'introduction de critères d'éco conditionnalité ;

- amplifier les actions en faveur de l'habitat et de la cohésion sociale : cet axe se décline sur une série d'actions concernant le soutien au logement, notamment au logement social, sous ses différentes formes, logement neuf, mais aussi habitat dégradé.

- agir en faveur du développement économique : cet axe reprend et consolide les deux grandes priorités d'intervention que sont l'action foncière pour les zones d'activité et le portage immobilier de bâtiments d'entreprise, mais à certaines conditions.

- favoriser un développement équilibré : le soutien aux collectivités prend acte de la nécessité d'un renforcement de l'action de conseil global et d'accompagnement des collectivités en cohérence avec leur planification territoriale, les SCOT, les PLH et un accent mis sur les collectivités des villes et territoires ruraux.

- accompagner la réalisation des grands projets : il s'agit de tous les grands projets qui concernent l'ensemble de la région, les deux Régions comme l'axe Seine ou les grands projets des agglomérations tels que les interfaces ville/port ou les grandes zones d'aménagement stratégique.

Sur la base de ces axes, le PPI prévoit des moyens humains :

- répondre aux attentes : l'EPF adaptera les compétences et formations des agents de l'EPF à ces axes sur les métiers qui seront les plus sollicités ;

- être plus présent : notamment le renforcement de l'antenne de Basse Normandie qui s'est déjà traduit au niveau des locaux et qui fera l'objet de l'attention de l'Etablissement en

ce qui concerne le nombre et la compétence des agents présents.

M. BOLLOTTE rappelle que sur l'antenne de Basse Normandie d'ores et déjà des salles de réunions et de lieux de travail beaucoup plus adaptés sont à disposition.

Les moyens techniques comportent trois axes :

□ développer la communication : constat a été fait que le site Internet ou les actions de communication n'étaient pas forcément adaptés ou ciblés sur les territoires. Cette remarque a été formulée notamment en Basse Normandie.

□ améliorer le système d'information, ceci concerne la mécanique interne, les bases de données, la capacité à avoir plus de réactivité sur le traitement des dossiers.

□ mieux évaluer l'activité : c'est une priorité, en engageant ce nouveau PPI que de renforcer l'évaluation. **M. BOLLOTTE** se propose de faire un focus sur les moyens financiers.

Deux parties, tout d'abord le rappel des scénarii financiers du PPI qui ont été débattus par la commission financière et examinés par le bureau d'octobre ; ensuite un certain nombre de mesures qu'il est proposé d'adopter concernant les modalités d'intervention.

M. BOLLOTTE rappelle que, pour ce qui est de l'action foncière, une combinaison de deux scénarii sur six scénarii étudiés, certains très restrictifs, d'autres plus ambitieux, a été retenue.

À partir des interventions foncières déjà acceptées à fin 2011 et du montant des nouveaux engagements à partir de 2012, un scénario de prudence a été retenu de 50 millions d'euros d'engagements annuels sur la durée du PPI conduisant à des acquisitions moyennes annuelles de l'ordre de 50 millions d'euros et un scénario plus ambitieux d'engagements annuels de 60 millions conduisant à des acquisitions moyennes de 55 millions d'euros.

La distinction entre les engagements et les acquisitions peut être comparée à la distinction entre les autorisations de programme et les crédits de paiement. L'engagement est une prise en charge juridique, ensuite l'EPF étant engagé il se déroule des délais qui peuvent être importants, correspondant à la négociation et à la finalisation du passage à l'acte.

C'est pourquoi l'Etablissement a désormais des tableaux prévisionnels qui croisent les engagements, les prises en charge et les décaissements effectifs, les crédits de paiement dans les EPRD successifs.

Pour les cessions, **M. BOLLOTTE** considère que les choses sont en apparence plus simples à anticiper, mais néanmoins plus complexes qu'il ne semble, compte tenu du fait qu'elles peuvent résulter de conventions simples ou de programmes d'actions foncières ou de

conventions d'actions foncières.

M. BOLLOTTE indique qu'un seul scénario a été retenu, le scénario de prudence, en ligne avec les prévisions actuelles : 28 millions d'euros de cessions les deux premières années, donc nettement en dessous des acquisitions mais en augmentation par rapport aux cessions de 2011 qui s'approchent de 25 millions d'euros puis 32 millions d'euros, puis 40 millions d'euros les deux dernières années, soit une forte remontée des cessions.

Quant aux modalités d'intervention **M. BOLLOTTE** est amené à proposer un changement substantiel des modes d'intervention de l'EPF.

À partir de 2012, le mode de calcul du prix de cession sera modifié. Ce mode de calcul sera appliqué sur les nouvelles conventions dont la prise en charge est postérieure au 1^{er} janvier 2012 et au cours des révisions des conventions relevant d'une programmation, programme d'action foncière, convention d'action foncière pour les nouvelles opérations de ces programmes. Il y a des conventions en cours et il n'est pas question d'en modifier de façon arbitraire les règles.

Les frais d'ingénierie de l'EPF seront supprimés, les frais de 3,5 % appliqués au montant du coût brut. La motivation de la suppression de ces frais est l'affirmation que l'EPF intervient comme partenaire et non comme prestataire, c'est-à-dire qu'il n'intervient pas après mise en concurrence sur son métier foncier. C'est aussi l'application des règles rappelées par le cadre législatif et réglementaire. La plupart des EPF ont abandonné les frais d'ingénierie.

Demeure néanmoins une actualisation, elle est actuellement de 1 %, son taux de base est de 2 % dès la première année, mais peut évoluer en fonction de la qualité du projet avec l'application d'un bonus, en fonction de la destination du projet de la collectivité, de sa finalisation, de sa conformité avec la convention, de la tenue des délais, et du caractère vertueux, suivant des critères de durabilité d'éco-conditionnalité. Ce bonus se traduira par une diminution du taux d'actualisation.

En contrepartie, un malus est prévu, mais pas de manière tout à fait symétrique. Le malus vise à augmenter le taux d'actualisation à 5 % dès la première année de dépassement du délai de rachat.

Actuellement, l'EPF applique le taux de l'intérêt légal, qui est actuellement très bas, cela n'a donc absolument aucun caractère de pénalité.

M. BOLLOTTE précise avoir fait des simulations financières sur le passage de l'ancien système au nouveau système concernant les conséquences pour les finances de l'EPF et globalement il apparaît que le système est neutre, il n'y a pas de perte significative de

ressources de l'EPF.

Pour ce qui est des actions cofinancées, M. BOLLLOTTE indique prévoir dans le PPI une croissance de l'action de recyclage des friches, 12 millions d'euros en 2012. 2012 connaît une pointe en raison notamment de réévaluations d'opérations engagées et 10 millions d'euros sur la durée du PPI qui reste ; pour les friches, *M. BOLLLOTTE* rappelle que l'Etablissement était sur un trend de 7 à 8 millions d'euros sur le précédent PPI ; des actions plus soutenues pour l'habitat, 2,4 millions d'euros en 2012, puis une progression de 5 % par an et une montée en puissance des études et du conseil, 900 000 euros en 2012, un million en 2013, 1,2 sur la durée du PPI. Il s'agit de financements, toutes participations confondues, comprenant la part de l'EPF qui est de 30%, en fonds propres, et comprenant les cofinancements des deux Conseils régionaux et des collectivités concernées.

Les frais de maîtrise d'ouvrage sur l'activité de recyclage foncier sont de 4% et seront abandonnés pour les opérations relevant des nouvelles conventions passées au cours du PPI 2012/2016.

Il convient de dissocier l'action de l'EPF de l'action d'assistant maître d'ouvrage ou d'aménageur qui, d'ailleurs, facture ses frais sur des montants comparables.

Comme la plupart des EPF, l'EPFN propose de supprimer ces frais de maîtrise d'ouvrage.

M. BOLLLOTTE précise que les tableaux présentés concernent les charges de structure : une évolution de 5 % par an, qui se décompose en une évolution plus forte pour les charges de fonctionnement courantes que pour les charges de personnel, 3,5 % pour les charges de personnel.

L'explication concernant cette augmentation des autres charges est que l'Etablissement considère que le développement de l'activité sur l'ensemble du territoire conduit à des déplacements et, à des frais d'entretien du patrimoine, accrus parce que le stock augmente fortement. *M. BOLLLOTTE* précise que l'assistance technique de spécialistes sur la prise en charge du patrimoine, la définition des risques, la sécurisation, a été renforcée. Sont à prendre en compte également en régime permanent les charges de fonctionnement supplémentaires pour l'antenne de Basse Normandie.

Un recours à l'emprunt, essentiellement sur les deux premières années, en fonction d'une capacité d'auto financement, avec un ratio global d'endettement sur la capacité d'auto financement qui ne dépassera pas 2,5 à 3, a été déterminé. *M. BOLLLOTTE* propose une augmentation de la taxe spéciale d'équipement.

Quant à la TSE, le tableau présenté vous montre les montants de TSE en millions d'euros et en euros par habitant à l'EPF et dans trois autres EPF, les plus comparables à l'EPFN.

La TSE est actuellement de 10 millions d'euros et ce depuis 2009. Elle représente 3 euros par habitant.

Pour l'EPF Lorraine, elle est de 11,5 millions d'euros et va être portée à 23 millions d'euros en 2011. En Lorraine, elle est de près de 5 euros par habitant, elle va être portée à 10 euros par habitant. Pour le Nord Pas de Calais, elle est de 8 euros par habitant et en PACA qui est un EPF en très forte croissance et qui a des entrées de stock très importantes financièrement, elle est de 7 euros par habitant.

M. BOLLOTTE précise que les scénarios qui n'étaient durables qu'avec un fort accroissement de la TSE ont été rejetés.

Sont présentés le scénario à 50 millions d'euros et le scénario à 60 millions d'euros de prises en charge nouvelles par an. Une ligne, de 2012 à 2016, propose que la TSE soit portée à 13 millions d'euros, soit environ 4 euros par habitant en 2012 et qu'en fonction des besoins elle soit portée ultérieurement à 20 millions d'euros à partir de 2014.

M. BOLLOTTE précise que juridiquement il n'est pas possible d'aller au-delà de 13 millions d'euros, c'est le plafond législatif qui est propre à l'EPF Normandie. Il faut donc une mesure législative dans une loi de finances pour relever le plafond législatif. Par prudence, M. BOLLOTTE propose 13 millions d'euros en 2012 et 2013.

M. BOLLOTTE souligne les besoins de financement, l'appel à l'emprunt qui est important les deux premières années, de 25 millions d'euros en 2012, de 23 millions d'euros en 2013, le prévisionnel des années suivantes fait apparaître une très forte décroissance, l'EPF ayant le souci d'avoir le plus rapidement possible une décroissance de l'emprunt qui sera rendue possible par la remontée des cessions et un pilotage fin des acquisitions.

M. BOLLOTTE observe que la conjoncture actuelle n'a pas été choisie, néanmoins il s'engage à montrer lors de la présentation de l'EPRD que l'EPF connaît actuellement des conditions favorables d'emprunt. Il précise également que l'EPRD 2012 est strictement calé sur ces scénarii du PPI.

M. BOLLOTTE fait observer que le tableau suivant est une séquence qui se prolonge à titre indicatif au-delà de 2016 et qui montre qu'avec l'augmentation des cessions qui serait de 44 millions en 2017, de 42 millions en 2018, etc. l'Etablissement converge à nouveau sur un besoin de financement proche de 0, ce qui dégage encore des marges de

manœuvre pour cette période future. Il souligne le souci permanent de la durabilité de l'action de l'EPF.

M. BOLLOTTE se propose de résumer ce qu'il faut retenir de cette problématique technique et financière :

- une trésorerie de début de période de 2 200 000 euros dégagés fin 2011, peut-être un peu supérieure et maintenue pendant la période du PPI comme stock de sécurité.

- une taxe spéciale d'équipement augmentée à 13 millions d'euros dès 2012, une évolution vers 20 millions d'euros en cours de PPI, a priori vers 2014 ;

- Un scénario de début de PPI à 50 millions d'euros d'engagements nouveaux annuels et si cela est possible budgétairement une évolution en cours de PPI vers le scénario à 60 millions d'euros.

- un niveau de recours aux financements externes de 25 millions d'euros en 2012, 24 en 2013 et une baisse significative du besoin de financement sur les années suivantes.

A ce point de l'exposé, **LE PRESIDENT** souhaite faire quelques remarques, tout d'abord faire observer que l'élaboration de ce PPI a nécessité beaucoup de réflexions, de simulations, d'échanges au sein du Conseil d'Administration.

Il souligne que le mode de fonctionnement de l'EPF est d'acheter, de porter, de revendre et que sa marge de manœuvre pour acheter est liée au montant des cessions. Les évolutions dans le temps ne sont pas lissées dans la réalité, il peut y avoir des années ou des périodes durant lesquelles l'EPF achète beaucoup et vend moins et inversement.

La période actuelle est celle d'un grand nombre d'acquisitions, mais en revanche de moindres ventes, ce qui pose plusieurs problèmes à l'établissement public, dont des problèmes de gestion interne, c'est-à-dire que l'établissement doit affiner sa capacité entre les autorisations de programme et les crédits de paiement, sa capacité à affiner ses outils de gestion pour avoir une vision mieux éclairée de ce qui se passe à un horizon de court et moyen termes, de 3 à 5 ans. **LE PRESIDENT** souligne que paradoxalement les outils dont dispose l'EPFN n'étaient pas très performants et qu'il y a eu beaucoup de travail de fait.

LE PRESIDENT attire l'attention sur le fait que les décisions qui vont être prises aujourd'hui ont un effet de moyen/long terme puisque si la décision est prise de ralentir significativement les acquisitions, cela veut dire que demain les cessions seront ralenties significativement, ce qui place l'établissement public dans une spirale de moindre activité.

Compte tenu de la conjoncture, essayer d'avoir une approche un peu contracyclique pour permettre à l'établissement public de bien jouer son rôle, son premier rôle d'entraînement puisque le foncier est souvent le premier élément significatif d'une opération.

LE PRESIDENT considère qu'il était important, ce qu'il a, par ailleurs, exprimé au directeur de l'établissement public, de maintenir un niveau d'activité suffisant pour que l'établissement public ne soit pas lui-même significativement en décroissance et ainsi ne permette pas aux grandes collectivités ou collectivités plus modestes de porter des projets de développement, en matière d'habitat ou de développement économique.

LE PRESIDENT indique qu'après avoir exprimé cette appréciation, il convenait de trouver un équilibre entre la recette parafiscale, la TSE, l'emprunt dans une période où le recours à l'emprunt n'est pas évident, même si les taux sont encore intéressants et trouver un équilibre entre financement interne, la taxe, et financement externe, l'emprunt.

Le scénario qui a finalement été retenu, après toutes ces discussions, c'est un scénario prudent, qui ne va ni à l'excès, ni à l'excès de prudence. **LE PRESIDENT** considère que les projections qui ont été faites par le directeur de l'établissement arrivent à maintenir une activité suffisante pour garder à l'établissement public ce rôle qu'il joue et qui est apprécié des collectivités.

LE PRESIDENT souligne qu'il partage le point de vue retenu sur la modification des taux de portage et en particulier pour ceux qui sont en retard et ce d'autant plus que dans sa collectivité il considère être un mauvais élève.

Il remarque qu'aujourd'hui 15% à peu près d'opérations ont dépassé les dates dans les conventions ou programmes d'action foncière, ce qui représente des sommes importantes. Il y a donc un effort de gestion qui doit être partagé collectivement dans les territoires dans lesquels les administrateurs sont élus, car en effet si les retards étaient acceptables lorsque l'établissement public avait une trésorerie abondante, ils ne le sont plus, ils pénalisent d'autres acquisitions qui pourraient être faites par l'établissement public.

Pour **LE PRESIDENT** ceci est une mesure importante et il considère que la proposition de 5% aura un effet, puisqu'à 1 % aujourd'hui il y a intérêt à conserver le portage de l'établissement public.

LE PRESIDENT insiste sur le fait que les décisions qui vont être prises aujourd'hui auront un effet lourd sur les perspectives d'activité de l'Etablissement public et sollicite les observations des Administrateurs. Il cède la parole à M. PETIET.

Pour *M. PETIET* un très large consensus sur le sujet semble évident, considérant que dans ce pays normand, avec des infrastructures industrielles et sociales déclinantes, il est normal de les revivifier et d'avoir un acteur commun fort et volontariste.

LE PRESIDENT se réjouit d'un tel consensus.

M. HEURTIN, quant à lui, annonce une position moins consensuelle. Il s'interroge sur cette possibilité de doublement de la taxe, qui va engendrer 10 millions de taxes supplémentaires par an, et prenant l'exemple de l'année 2011 sur ces 10 millions il y a déjà cinq millions pour différents dossiers qui ont des retards de paiement, pour des dossiers qui n'étaient pas très volumineux il y a 5 ans. Depuis, une montée en puissance des acquisitions a eu lieu et il suppose que dans le contexte actuel les retards de 5 millions sur 2011 pourraient devenir 10 en 2012 ou 2013.

LE PRESIDENT lui fait observer qu'au contraire ils vont diminuer.

M. HEURTIN s'interroge, dans le contexte économique actuel sur la capacité des collectivités à avoir les moyens d'assumer les ambitions qu'elles ont pu avoir à une époque.

LE PRESIDENT observe que l'EPF va les obliger.

M. BOLLOTTE considère qu'il n'y a pas d'effet cumulatif inéluctable sur les retards. Selon lui, il faut distinguer les reports qui sont soumis individuellement sur les conventions simples et les retards qui sont l'effet un peu mécanique de programmes d'action foncière ou de conventions d'action foncière sur une certaine dérive des engagements annuels, mais qui peuvent être rattrapés par une négociation approfondie sur un an. *M. BOLLOTTE* s'engage à tout faire pour que le retard cumulé actuellement constaté soit plus faible l'an prochain à la même époque.

LE PRESIDENT précise qu'il faut jouer sur les retards, la taxe, l'emprunt.

Mme CAHIERRE intervient pour dire que la commission des finances a réfléchi à son rôle et qu'au vu de toutes ces contraintes qui s'accumulent elle a pensé avoir un rôle de plus grande complémentarité avec la commission foncière, en ne regardant plus les dossiers sur le plan du fond, mais en observant avec l'aide de tableaux de bord transmis par la Direction générale l'évolution des cessions et des acquisitions, sur un plan plus financier. La commission souhaite avoir un rôle plus actif et précis sur les retards des cessions, le tableau de bord des acquisitions, pour essayer d'être plus vigilant.

LE PRESIDENT observe que, comme dans les collectivités territoriales, il faut passer d'une culture de dépenses du fait de facilités de recettes à une culture de gestion. Il apprécie que la commission des finances souhaite avoir un regard non seulement financier classique, mais également de contrôleur de gestion par rapport à l'évolution des comptes.

M. LEAUTEY demande s'il n'a pas été envisagé de faire passer de façon progressive le taux de 1 à 5 % en cas de dépassement des délais, en raison du risque financier élevé encouru pour des opérations importantes par des collectivités qui sont empêchées de réaliser certaines opérations.

M. BOLLOTTE remarque qu'avoir un taux progressif c'est compliquer encore le passage des anciennes conventions puisque l'ancien système s'applique aux conventions en cours et aux prises en charge déjà faites et que le nouveau système s'appliquera en connaissance de cause aux nouvelles prises en charge. Cela lui semble compliqué de différencier encore.

M. LARMANOU trouve ce projet très équilibré et nuancé. Il ne met pas la dynamique en danger, mais pour autant ne laisse pas les choses aller. Il trouve qu'il y a eu un effort considérable, dû aux travaux conduits soit au cours des rencontres élargies, soit au sein du Conseil d'administration ou dans les commissions spécialisées. Il trouve que le moyen trouvé est équilibré, ne met pas en cause la capacité qu'aura l'EPF de porter les actions des collectivités.

M. LARMANOU tient à témoigner que l'établissement public s'efforce d'être sévère, rigoureux, et qu'en cas de projets qui n'aboutissent pas il arrive toujours à trouver une réponse qui n'hypothèque pas les finances de l'EPF.

M. LARMANOU indique avoir plaidé pour l'augmentation de la TSE, il considère qu'elle reste modeste, absorbable pour les contribuables et permet de nuancer le projet en jouant sur plusieurs tableaux.

LE PRESIDENT ajoute qu'une des manières de réduire l'activité cela aurait été de supprimer tel ou tel objectif ou action du plan pluriannuel. Or, il est apparu important de se situer dans le développement durable, de continuer les travaux assez classiques sur les friches, sur le foncier, et de ne pas renoncer parce que cela a été plutôt une réussite, aux actions en matière de développement économique.

Le choix aurait pu porter sur un champ étroit d'établissement public foncier ne faisant plus que du foncier. **LE PRESIDENT** se dit heureux que les administrateurs dans les différents travaux qui ont été menés sur l'ensemble du territoire aient considéré qu'il ne fallait non seulement renoncer à rien, mais essayer d'être encore plus performant sur les objectifs que rappelait le directeur.

LE PRESIDENT incite l'Etat à s'exprimer.

Mme HOUSPIC intervient au nom de L'Etat en Haute-Normandie. Elle indique souscrire très volontiers à ce que Le Président a dit. Elle tient à remercier Le Président, le Directeur et l'ensemble des Administrateurs des réflexions menées. Elle reconnaît de multiples débats, réflexions, hypothèses envisagées.

Mme HOUSPIC considère que le fruit de ces réflexions aboutit à des options à la fois prudentes et équilibrées, puisque différents scénarii sont possibles en fonction de l'activité, mais aussi des mesures courageuses qui ont été saluées par le Conseil d'Administration.

Mme HOUSPIC note que l'ensemble des interventions peut poser question, mais reconnaît une fois encore l'équilibre des réponses qui ont été apportées aux problèmes.

Mme HOUSPIC observe que l'accent a été mis sur un sujet important puisqu'il doit continuer à faire vivre l'établissement. Elle considère que ce qui fait vivre l'établissement c'est à la fois les rentrées et les sorties c'est-à-dire le flux, en plus du stock. Ce flux doit être constant. L'EPF restera un formidable outil à disposition des collectivités dans la mesure où les cessions viendront conforter les acquisitions et entraîneront un turn over et de la trésorerie qui permettra de continuer ce portage.

Mme HOUSPIC se félicite que l'on puisse trouver dans ce programme des

opérations un esprit qui tient à cœur de l'Etat sur la durabilité, sur les actions classiques de portage du foncier, d'anticipation, de recyclage des friches, de lutte contre l'étalement urbain. Elle remercie le Conseil d'Administration de ces orientations et ne peut que donner l'accord de l'Etat en Haute-Normandie sur ce PPI prochain.

LE PRESIDENT remercie Mme HOUSPIC.

M. BOLLOTTE aborde le point des critères en soulignant que ce qui est proposé c'est que le Conseil d'Administration se prononce sur les grands principes de ces critères qui resteront encore à préciser, pour des problèmes de zonage, de domaine d'application au premier semestre 2012.

Les critères de sélection seront examinés par un comité d'engagement interne à l'EPF, lequel rendra compte de ses travaux devant les commissions et les instances du Conseil.

Une fois l'opération admise au filtre des critères de sélection, elle sera prise en charge et pourra ultérieurement, notamment au niveau de la cession, bénéficier des bonus ou malus.

M. BOLLOTTE se propose d'exposer les principaux critères et les critères plus transversaux.

- sur le développement durable,

- un premier critère est d'explicitier la consommation d'espace agricole, à savoir imposer un diagnostic préalable des exploitations agricoles, avant prise en charge d'une intervention foncière en extension urbaine sur une superficie de plus de cinq hectares, voire moins dans secteur spécialisé de petites exploitations.

Ce diagnostic pourra être réalisé à l'initiative de la collectivité partenaire ou sur la recommandation de l'EPFN.

Il y aura aussi une recherche sur la valeur agronomique des sols.

M. BOLLOTTE précise que l'EPF cherchera à renforcer le partenariat avec les SAFER, les deux SAFER sur ce domaine. Le bonus sera la minoration du taux d'actualisation à 1 % si l'étude préalable s'est traduite par une préservation des structures agricoles initiales avec l'appui de la collectivité.

- Un deuxième critère de durabilité est la densité et la localisation des opérations de logement. Il s'agit d'un critère chiffré, résultat de travaux qui sont menés avec des agences

d'urbanisme. C'est un indicateur de compacité a minima supérieur ou au moins égal à l'environnement. Il ne faut pas que l'opération de logement prévue par le portage ait une densité moindre que son environnement et avec des objectifs planchers de densité brute suivants :

- Dans les secteurs dits de faible intensité urbaine qui restent à définir, 10 logements à l'hectare,
- Dans les secteurs d'intensité urbaine moyenne, 20 logements à l'hectare,
- Dans les secteurs à forte densité urbaine, 30 logements à l'hectare.

M. BOLLOTE indique travailler avec les services de l'Etat et dans le cadre des dispositifs d'observation sur la cartographie de ces secteurs.

À titre d'exemple, il indique que 10 logements à l'hectare ce sont des lots de 1000 mètres carrés, ce qui est assez peu dense. Pour **M. BOLLOTTE** ces critères semblent raisonnables.

Taux d'actualisation minoré à 1 %, si les opérations ont une densité supérieure au double des valeurs planchers, sont accessibles aux modes doux et desservis à moins de 300 mètres par un transport collectif.

critère suivant pour les sites d'activité, c'est la reprise de critères qui s'appliquent déjà dans les conventions friche pour les interventions de recyclage foncier sur les friches.

Taille minimum de terrain :

- pour les métropoles et agglomérations, terrain de plus de 5 000 mètres carrés ou emprise bâtie de plus de 2000 mètres carrés ;
- pour les villes et territoires ruraux, terrain de plus de 1 000 mètres carrés ou emprise bâtie de plus de 500 mètres carrés.

La finalité c'est que l'intervention de l'EPFN constitue un véritable effet levier et évite la dispersion sur des petites opérations qui sont plus difficiles à réaliser en termes de bilan.

le critère d'habitat : c'est un critère visant à encourager la réalisation de logements locatifs sociaux avec une ouverture sur l'accession sociale qui est une nouveauté. Sauf exception dûment justifiée dans les programmes locaux de l'habitat ou des contextes locaux spécifiques, vis-à-vis de la collectivité qui sollicite l'intervention de l'EPF en vue de la réalisation d'une opération de logements dans les zones urbaines tendues par référence aux zonages parce que ceux-ci peuvent aussi évoluer, dits B1, B2, l'opération doit comporter au

moins 20% de logements locatifs sociaux et devra inclure au moins 20% de PLAI.

Un bonus pour les opérations de plus de 30% de logements sociaux et plus de 30% de PLAI ou pour des opérations mixtes de logement locatif social comportant une part d'accession sociale à la propriété sous forme exclusive de PSLA, portées par les bailleurs sociaux.

Ces expérimentations ne seront engagées qu'à la demande et avec l'appui des intercommunalités ayant identifié dans le cadre de leur PLH une carence de l'offre d'accession en secteur tendu. C'est par référence aux secteurs B1 et B2.

□ Critères d'action économique : c'est la poursuite de l'action de portage immobilier suivant les mêmes conditions, recherche et développement, pépinières et hôtels d'entreprise avec de réelles perspectives d'emplois nouveaux sur le secteur.

L'aide de l'EPF ne doit pas contribuer à la délocalisation d'entreprises déjà implantées en Normandie et il convient d'introduire la notion de contrats d'objectifs qui porteront des critères de durabilité.

Par ailleurs, l'offre de l'EPF devra être pertinente par rapport au montage alternatif et ne devra pas introduire de concurrence sur le marché visé. Bien sûr, on s'assurera de la faisabilité économique et financière du projet.

Bonus si les objectifs du contrat d'objectifs sont atteints.

M. BOLLOTTE souhaite sur ce sujet faire une évaluation de l'action du portage immobilier d'entreprise qui a été engagée il y a trois ans. Il pense que pour que cette évaluation soit sérieuse, il faut se donner encore un an ou deux d'observation, ne serait-ce que pour voir si les emplois installés dans les bâtiments sont bien durables. Les services préparent cette évaluation pour vérifier que l'EPF reste bien pertinent dans ce domaine.

□ des critères sur les zones d'activité : il s'agit de privilégier le soutien aux interventions des établissements publics. La question s'est posée de s'en tenir strictement aux intercommunalités, mais une remarque a été faite sur certaines intercommunalités où par effet de subsidiarité il restait des programmes communaux, mais qui doivent être cohérents avec la stratégie intercommunale.

Étude sur la faisabilité économique et financière et bonus si le contrat d'objectifs axé sur l'aménagement durable et sur la qualité environnementale du projet est satisfait.

Toujours en matière de développement économique et de développement équilibré, des critères correspondant au soutien aux collectivités. Il sera regardé de façon plus stricte la cohérence du projet avec les SCOT, les schémas d'aménagement, les documents

d'urbanisme et la compatibilité avec les documents d'urbanisme. C'était déjà fait, mais ceci est affirmé dans les critères.

Deux derniers critères transversaux : **M. BOLLOTTE** met l'accent sur le respect des engagements déjà souscrits par la collectivité à l'égard de l'EPF.

La pénalité du malus à 5 % a déjà été abordée, le comité d'engagement prendra en compte l'état, le montant global et l'échelonnement dans le temps des engagements d'une collectivité à l'égard de l'EPF lors de l'examen d'une nouvelle demande d'intervention.

Un avis défavorable sera donné à la collectivité défaillante tant qu'elle n'aura pas régularisé sa situation à l'égard de l'EPF.

La répétition éventuelle de plusieurs demandes de report sera prise en compte pour se prononcer sur une nouvelle demande.

Une proposition d'études préalables pourra accompagner et conditionner la prise en charge d'une intervention nouvelle pour une collectivité qui n'a pas pu mener à bien un projet dans le délai imparti.

Le dernier critère c'est la capacité financière et il y aura un examen de la capacité financière, notamment au regard des indicateurs dont la plupart sont accessibles sur les bases de données concernant les finances des collectivités.

M. BOLLOTTE ayant terminé sa présentation, se tient à la disposition des Administrateurs pour les questions avant l'avis des commissions et le vote.

LE PRESIDENT remercie M. BOLLOTTE et souhaite faire deux remarques. Il observe que les critères sont la reconnaissance du rôle du comité d'engagement à partir des prises de position que chacun a eu sur les différents sujets abordés.

LE PRESIDENT souligne le côté rigide des critères, ils seront mis en place au comité des engagements. Il y aura besoin d'observation et les comités des engagements seront de ce point de vue là éclairants, le rapport qu'ils en feront aux commissions sera également éclairant pour voir si les critères doivent évoluer, doivent être modifiés, mais ils ont le mérite d'aborder les questions évoquées.

LE PRESIDENT reconnaît qu'il y a une vision un peu technocratique, mais il convient d'attendre pour voir si leur applicabilité est respectée et elle-même applicable.

M. BOLLOTTE tient à apporter un complément : un travail reste à faire sur les zonages et selon toute probabilité dès la prochaine séance, le 5 avril, ils pourront être étudiés.

M. BOLLOTTE pense pouvoir éviter une trop grande technocratie, ainsi par exemple pour le zonage pour le financement du logement, l'EPF travaille en toute confiance avec les services de l'Etat et ces zonages sont, eux aussi, susceptibles d'évoluer. de ses conséquences.

LE PRESIDENT sollicite les interventions des Administrateurs.

M. VINOT-BATTISTONI salue l'ouverture du fonds de minoration sociale, accession sociale dans le cadre d'opérations expérimentales et mixtes, mais fait part du souhait de Caen La Mer que cette expérimentation puisse s'étendre à des opérations entièrement d'accession sociale.

LE PRESIDENT demande s'il s'agit d'opérations avec des promoteurs privés.

M. VINOT-BATTISTONI précise qu'il s'agit d'opérations dans le cadre du PSLA.

Mme CAHIERRE rejoint M. VINOT-BATTISTONI et indique que la CODAH rencontre le même problème et souhaite une diversification. Les bailleurs sont prêts à faire des opérations de PSLA, mais sans avoir de mixité dans la même opération. La coexistence de populations éligibles aux PLAI et aux PLUS n'est pas toujours évidente. La mixité se joue plutôt d'immeuble à immeuble et pas au sein d'une même opération, quand il y a déjà 35 ou 36 % de logement social dans un quartier.

Elle reconnaît en avoir discuté avec M. HOUBRON, il semblerait qu'une certaine adaptation au contexte permettra peut-être de regarder au cas par cas.

LE PRESIDENT fait observer à Mme CAHIERRE qu'elle est déjà en train de vouloir contourner les critères.

M. HOUBRON considère que la question qui se pose est celle de savoir quel partenaire il y aura en face quand il y aura un dispositif d'aide publique et quels moyens de vérification - la minoration foncière concernant des sommes qui ne sont pas mineures, 5 à 6 000 euros par logement- que ces aides ne profitent pas directement à l'équilibre financier d'un promoteur, sans retour objectif vers le bénéficiaire final. Ceci constitue une vraie difficulté.

En réponse à Mme CAHIERRE **M. HOUBRON** spécifie qu'il ne s'agit pas

uniquement d'un bailleur social, ce qui est bien le risque.

LE PRESIDENT confirme que l'EPF sera vigilant et reconnaît qu'il y a un problème d'équilibre du financement du logement qui sera traité, il l'espère, au moment ou après les élections de cette année. La difficulté porte sur le financement du logement social, tous les bailleurs sont à la recherche soit des collectivités territoriales, soit de l'EPFN pour trouver des financements. Il fait observer à Mme CAHIERRE que son département est bien zoné, ce qui n'est pas le cas de l'Eure.

M. GAMBIER souligne que dans les souplesses conjoncturelles souhaitées dans la période actuelle il y a l'impossibilité pour les collectivités locales aujourd'hui de trouver des financements, même si elles ne sont pas endettées. Il considère que cela bloque complètement les engagements pris par ailleurs.

Il s'interroge de savoir qui va être pénalisé, est-ce l'EPFN qui ne pourra pas voir des cessions se faire ou la collectivité qui ne pourra pas trouver auprès des banques les financements qu'elle est en droit de demander. Pour lui, la difficulté conjoncturelle est majeure.

LE PRESIDENT ne croit pas que cela va durer.

M. LECOUTOUR en lien avec l'intervention de M. VINOT-BATTISTONI indique que dans les opérations intégralement portées par des bailleurs sociaux il lui semblerait intéressant d'élargir à la totalité de l'opération lorsqu'ils font du PSLA. Il y a une adaptation au contexte pour les programmations dans les zones mal zonées, comme celle de l'Agglomération Caennaise par exemple, une diminution des programmations, qui ne trouvent même pas le support de leur programmation. Il indique qu'ils sont prêts à évoluer vers du PSLA. Quelques opérations portées par des bailleurs sociaux et pas par des promoteurs seraient demandeuses d'un soutien massif de l'EPF Normandie.

LE PRESIDENT observe avec ironie la convergence des interventions, mais tient à redire qu'il faut que l'EPF soit extraordinairement prudent en termes d'engagements. Il indique à nouveau que l'EPFN n'est pas là pour faire l'équilibre des opérations qui, par ailleurs, ne sont pas financées parce qu'il n'y a pas de crédit disponible et une réfaction très

forte des crédits du Ministère du logement.

LE PRESIDENT prend l'exemple du principal bailleur social du département de l'Eure, département actionnaire majoritaire de la SECOMILE dont le Président est présent. Les opérations de logement social, à l'exception de celles qui bénéficient des crédits particuliers ANRU, pour les autres, constructions nouvelles ou réhabilitation, ne sont plus financées.

Le problème posé aujourd'hui est bien celui du financement du logement social soit pour le neuf, soit pour réhabilitation et si les opérations de réhabilitation ne sont pas faites, cela aura des conséquences extrêmement graves.

M. LARMANOU remarque que le Grenelle de l'environnement impose des investissements énormes pour réduire les charges d'énergie, ce qui est très lourd.

LE PRESIDENT, compte tenu de l'heure, propose sauf s'il y a encore des demandes d'intervention de passer au vote.

Rapport des commissions

M. DUFOUR pour la commission des affaires foncières indique que la commission s'est réunie il y a quelques jours, présidée par Monsieur VINOT-BATTISTONI. *« La commission des affaires foncières donne un avis favorable aux éléments présentés du PPI en ce qui concerne notamment les axes stratégiques, les actions, les moyens techniques et humains et les critères. »*

Elle note que la situation financière de l'EPFN se dégrade au moment où les besoins augmentent. Elle apprécie la clause de bilan en 2014.

Concernant les scénarii financiers, elle est favorable aux scénarii présentés à une abstention près. Par ailleurs, M. HEURTIN fait part de sa réserve par rapport à l'augmentation envisagée à 20 millions d'euros de la TSE en milieu de période.

La commission rappelle le besoin de mieux faire connaître l'EPF à travers les réunions d'information sur les territoires les plus éloignés. L'évolution de l'activité de l'EPF sur la période 2012/2014 sera comprise si l'équilibre territorial est atteint.

M. DUFOUR rappelle l'expression formulée en fin de courrier du Conseil

Régional de Basse-Normandie sur la nécessité de communiquer auprès des ménages bas-normands quant à l'évolution de la TSE.

Concernant les critères de sélection, pour le critère relatif à la préservation des surfaces agricoles, la commission a demandé que la mise en place soit effectuée en lien avec la SAFER.

Elle apprécie le critère relatif à la diversification de l'offre de logements.

Pour le critère concernant les zones d'activité, elle a noté que les interventions des EPCI seront privilégiées, mais elle a signalé que la compétence ne relevait pas automatiquement des EPCI et qu'il n'était donc pas possible de se limiter à ceux-ci.

Pour le critère concernant les respects des engagements déjà souscrits par la collectivité à l'égard de l'EPFN, la commission souhaite que certains projets puissent bénéficier d'une mansuétude s'il y a de vraies raisons aux retards des projets. ».

M. BRUYANT, pour la commission des affaires financières, indique que « *la commission des affaires financières donne un avis favorable au contenu du projet de PPI présenté.*

Elle avait lors d'une commission spécifique, le 23 septembre dernier, d'ores et déjà travaillé et fait une proposition sur les scénarii financiers retenus. Concernant les critères de sélection, elle a souhaité des explications plus précises sur l'attribution du bonus malus.

Pour les critères de diversification de l'offre de logements, elle a noté que le bonus pour les opérations comportant plus de 30 % de LLS et/ou de PLAI pourrait ne pas bénéficier aux communes déjà bien pourvues en LLS.

Pour le critère concernant les zones d'activité, elle a souhaité s'assurer que pourront être également retenus des projets communaux. »

LE PRESIDENT met le PPI aux voix.

LE PRESIDENT enregistre l'abstention de M. HEURTIN sur la partie financière. Il lui fait observer ironiquement qu'il veut les dépenses, mais pas les recettes.

M. HEURTIN reconnaît qu'il y a eu des précisions importantes apportées, des éléments qui ont été pris en compte au travers des différents groupes de travail, mais il

souhaite rester sur la partie financière sur son vote d'abstention.

M. BOLLOTTE précise, pour répondre plus précisément à une intervention de M. HEURTIN, que le point suivant de l'ordre du jour est l'EPRD 2012, sur le PPI il y a des scénarii et à chaque EPRD il y aura possibilité de recaler et débattre à nouveau notamment du montant de la TSE.

LE PRESIDENT remarque que ce dossier est voté à l'unanimité sauf une abstention et qu'il y a donc lieu de s'en réjouir.

3 - ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2012.

L'EPRD est présenté à l'aide d'une projection de tableaux par M. BOLLOTTE qui rappelle dans un premier temps les faits marquants de l'année 2012.

- c'est la première année d'application du PPI et donc l'EPRD devra intégrer les axes prioritaires, rappelés dans le tableau du PPI

- une intensification du recyclage foncier avec une augmentation en Basse-Normandie, un report d'opérations prévues initialement en 2011, qui sera vue à l'occasion de l'examen des friches.

- mise en place des moyens pour la mise en œuvre des plans d'action.

C'est la poursuite de l'externalisation des négociations foncières en Basse-Normandie. L'EPF a besoin de prestataires compte tenu du rythme soutenu de négociation foncière sur des agglomérations de Basse-Normandie ou aussi sur le territoire, telles que Cherbourg, le sentier du littoral dans le Calvados et d'autres agglomérations.

- poursuite des prestations de visite du patrimoine, c'est-à-dire intensification des prestataires techniques.

- développement d'un plan de communication externe avec la mise à jour du site Internet, mais *M. BOLLOTTE* assure les Administrateurs de la modicité du plan.

- Une amélioration du système d'information des bases de données et pérennisation de l'outil informatique.

M. BOLLOTTE rappelle qu'il convient de visualiser l'évolution de l'action foncière. Il précise que l'EPF va terminer 2011 avec une pointe d'acquisitions, peut-être pas à hauteur de 66 millions, parce qu'il y a toujours des effets report de décembre à janvier, mais le

constat pourra être fait dans la présentation du compte financier.

En début 2012, le stock sera passé en un peu plus d'un an de 200 millions d'euros à 240.

Quant aux cessions elles connaissent un creux, mais l'EPF vise 24 200 000, ce qui est très proche de la prévision rehaussée à 25 millions. Pour l'EPRD 2011, il était prévu 19 millions et en fait l'EPF a réalisé 24 200 000 euros de cessions. La prévision 2012 c'est 55 millions et 28,5 millions de cessions.

Pour ce qui est des actions cofinancées :

- Les friches, le chiffre de 12 millions est strictement le chiffre du PPI
- l'habitat 2,4 millions
- 900 000 pour les études.

Les charges de structure vont globalement augmenter de 5 % pour passer de 6,3 millions à 6 624 000 euros.

Les achats et services extérieurs sont pratiquement stables.

Les impôts et taxes liés à l'augmentation du patrimoine augmentent, les charges de personnel augmentent de 3,5 % pour passer de 3 995 000 à 4 157 000 euros.

Il y a également une augmentation des dotations aux amortissements.

Les charges de personnel globales, salaires, charges sociales et participation, représentent un peu moins des deux tiers des charges de structure et les achats et services extérieurs 20%.

Les charges de structure sont inférieures au produit de la TSE.

Sur les postes à caractère limitatif :

immobilisations corporelles en diminution par rapport à 2010/2011 parce que l'EPF marque une pause sur le renouvellement des véhicules, notamment.

Les autres services extérieurs, 796 000 euros, continuité des prestations externalisées, visite du patrimoine, missions foncières en Basse Normandie, accentuation en 2012, mise à jour du site Internet sur la communication externe et maintien à un niveau suffisant des rémunérations d'intermédiaire, notamment pour les frais d'expertise juridique, sociale.

Pour les expertises juridiques, l'EPF met à contribution ses capacités juridiques, mais fait appel aussi à des avocats pour faire face à un environnement juridique de plus en plus prégnant avec des risques contentieux qui sont maîtrisés actuellement, mais qui nécessitent des expertises.

M. BOLLOTTE rappelle que les autres postes sont prévisionnels, tels que les acquisitions, les cessions, les fonds propres.

Les charges de personnel, plus 3,5 %, salaires et charge 3 840 000 euros, la différence avec le chiffre précédent résulte des participations et des dotations pour départs en retraite.

La trésorerie projetée à fin 2011 sera de 2 160 000 euros, la capacité d'autofinancement dans le tableau de financement ressortira à 4 494 000 euros. La variation de trésorerie issue de l'exploitation, moins 26 millions d'euros, qui est le delta des acquisitions par rapport aux cessions, est contrebalancée par la variation de trésorerie issue du financement, 22,6 millions avec un appel à l'emprunt de 25 millions. Il y aura bien sûr des charges financières en accroissement.

La variation de trésorerie globale sera marginale et la TSE 2012 est proposée à 13 millions d'euros.

Le résultat net : dans l'EPRD qui avait été voté, sur une situation très tendue, le résultat net était prévu négatif, ce qui est peu souhaitable. La projection du résultat net est à 2 577 000, sur 2012 le résultat net prévu se rapproche de 4 millions. Il sera le solde d'un résultat d'exploitation positif, mais d'un résultat financier négatif et le négatif s'accroît puisque les charges financières vont s'accroître.

La situation des cessions : un focus d'actualité est réalisé sur la situation des cessions à mi décembre, qui est l'illustration du renforcement du pilotage des cessions.

Les cessions inscrites à l'EPRD étaient de 19,6. En définitive, les cessions inscrites à la Décision Modificative étaient de 25 millions d'euros, ce qui avait permis d'accroître l'enveloppe des acquisitions. Les cessions réellement réalisées actualisées s'élèvent à 24 200 000 euros.

Est présenté en projection un résumé des différés qui ont été examinés par les commissions. Actuellement, les reports d'échéance s'élèvent à 2,6 millions. Les non rachats ou les retards prévus dans le cadre des programmes d'action foncière et des conventions d'action foncière s'élèvent à 6,3 millions et la commission financière a vu le détail de ces retards par collectivité. Pour chaque collectivité une action spécifique est menée. Il y a un report de rachat après portage immobilier de 5,3 millions.

M. BOLLOTTE ayant terminé sa présentation se tient, ainsi que Patrick MOREL agent comptable et Marc NIVROMONT Directeur des Services financiers, à la disposition

des Administrateurs pour répondre aux questions.

LE PRESIDENT sollicite les remarques de M. Le Contrôleur Financier.

M. PONROY entend faire des remarques positives considérant que l'EPRD présenté est plus solide que celui de 2011 alors même qu'en réalité il s'était réalisé mieux que prévu.

Il observe que la CAF est positive et importante, même s'il est prévu un emprunt de plus de 20 millions, comportant toutes les contraintes liées aux financements par emprunt qui devront être observées scrupuleusement par la direction de l'établissement.

M. PONROY souligne également que les rapports avec les banques devront être renforcés avec une diversification absolument nécessaire des sources de financement pour de tels volumes d'emprunt. Il convient d'attendre pour voir comment cela se passe, mais il confirme son accompagnement permanent de l'établissement sur ces questions-là.

LE PRESIDENT remercie le contrôleur financier.

M. BOLLOTTE, à la demande du Président, se propose de faire un compte rendu sur l'emprunt 2011. Il rappelle que le Conseil d'Administration l'avait autorisé à négocier sous forme de lignes de trésorerie consolidable une convention de financement à hauteur de 21 millions d'euros en 2011. Après consultation de différents organismes financiers, l'EPF a signé en mai une convention de financement avec la Caisse d'Epargne de Normandie. Ce produit permet de faire appel à des lignes de trésorerie remboursables uniquement en intérêts, avec un engagement de consolidation à réaliser avant fin 2012. Il en sera rendu compte en avril avec le compte financier. Après des lignes de trésorerie successives de deux, puis quatre, puis huit millions d'euros, l'EPF vient de consolider 10 millions d'euros à taux fixe à 3,04% sur 5 ans, durée compatible avec les délais de retour de cessions.

M. BOLLOTTE précise que pour autant sur les prochaines consolidations ce délai de cinq ans ne sera pas forcément retenu et que ce taux de 3% est légèrement inférieur à celui qui était proposé au moment de la signature, en juillet, ce qui veut dire aussi que pour le début 2012 l'EPF continuera à faire appel à cette convention de financement de 2011.

Le problème de l'emprunt sur 2012 sera celui de la capacité physique à prêter, donc l'EPF essaiera de consulter le plus vite possible pour avoir les meilleures conditions possibles, aussi bien en montants qu'en taux. Il sera amené dans le cadre du travail du comité

d'engagement à venir rendre compte au CA de la possibilité ou non d'emprunter dans le courant de l'année 2012.

LE PRESIDENT interroge les Administrateurs sur d'éventuelles demandes de parole sur l'EPRD. En l'absence d'intervention, il cède la parole à M. BRUYANT pour le rapport de la commission des affaires financières.

M. BRUYANT indique que « *la commission a examiné le projet d'EPRD. Celui-ci est présenté en cohérence avec le PPI et avec un produit de TSE porté à 13 millions.*

La commission propose au Conseil d'Administration :

- de se prononcer sur le montant de la TSE à retenir pour l'année 2012 de 13 millions

- d'autoriser le Directeur général à mettre en place une ligne de trésorerie à hauteur de 25 millions d'euros.

- d'autoriser le Directeur général à engager un montant d'emprunt d'un maximum de 25 millions d'euros

- de se prononcer sur l'état prévisionnel des recettes et dépenses en annexe du rapport correspondant.

Le vote porte sur l'ensemble des documents présentés, les prévisions ont un caractère évaluatif, à l'exception de trois chapitres budgétaires dont les crédits sont limitatifs, à savoir :

- ligne 21 immobilisations corporelles

- ligne 62 autres services extérieurs

- ligne 64 charges de personnel.

Pour les prévisions à caractère évaluatif, il est proposé au Conseil d'approuver le budget dans les conditions évoquées et de donner délégation au Directeur général pour approuver les conventions ou marchés utiles à la mise en œuvre des opérations approuvées par le Conseil, opérations en cours récapitulées dans le tableau des autorisations de programme ci-après annexé, opérations d'études et de travaux en cours, enfin opérations nouvelles proposées au programme annuel 2012. »

LE PRESIDENT met le rapport aux voix.

Le rapport est adopté à l'unanimité.

M. BOLLOTTE tient à remercier le Conseil d'Administration de sa confiance pour le vote du PPI et l'élaboration de l'EPRD, deux points qui ont demandé un très gros travail, notamment le PPI depuis la fin de l'année 2010. **M. BOLLOTTE** s'engage à préciser les critères et à les mettre en œuvre ainsi que l'EPRD dans les meilleures conditions.

4 - RETARDS DE CESSIONS DANS LES PAF/CAF

M. BOLLOTTE précise que la présentation détaillée a été faite devant les commissions, l'objectif étant de bien chiffrer les conséquences de ces retards. Il s'agit là d'une information du Conseil d'Administration.

LE PRESIDENT cède la parole à M. DUFOUR pour le rapport de la Commission des Affaires foncières.

M. DUFOUR indique que « *la Commission des affaires foncières a pris acte des retards et a manifesté son inquiétude sur les montants concernés. Elle souhaite une vigilance particulière sur les nouvelles opérations intégrées aux Programmes d'Actions Foncières et Conventions d'Actions Foncières.* »

M. BRUYANT indique que « *la Commission des affaires financières a pris note des retards présentés et a souhaité que des explications soient fournies sur la décomposition des cessions de l'année.* »

LE PRESIDENT remercie les rapporteurs et met ce rapport aux voix qui fait l'objet d'un avis unanime.

5 - DEMANDES DE REPORTS D'ECHEANCE

M. HOUBRON présente trois demandes de report d'échéances :

le premier dossier concerne la demande formulée par la commune de Tourny. Il

s'agit d'un terrain de 3 500 mètres carrés, d'une valeur de 400 000 euros. La collectivité rencontre des difficultés dans le montage de son opération initiale qui était une structure scolaire de loisirs jugée nuisante par le propriétaire voisin, donc contentieux et nécessité de revoir le programme.

Une demande de report d'échéance d'un an.

□ le deuxième dossier concerne la ville de Gaillon pour une demande de report de 2 ans. Il s'agit d'un bien acquis en 2007, un ancien cinéma, pour un prix de cession de 326 000 euros.

La commune invoque la nécessité d'établir une programmation s'insérant dans une réflexion globale sur la requalification de la zone qui se situe autour du château et demande ce report de deux ans. Or, le rachat est prévu en novembre 2012 et l'EPF a estimé qu'il n'y avait peut-être pas lieu d'accepter ce report. Il est proposé un rejet de cette demande de report et un rachat d'ici novembre 2012, la commune devant pouvoir finaliser son projet d'ici là.

□ troisième demande, la commune de Pont Authou. Cette demande porte sur un bien acquis en 2005, un immeuble d'habitation plus commerce. Un premier report de deux ans avait été accordé sur cette opération puisque la commune souhaitait revendre ce bien à un particulier, l'option n'a pas pu se réaliser et donc aujourd'hui la commune indique devoir recourir à un emprunt pour le rachat de l'immeuble. Elle demande un report jusqu'au 2 avril 2012, ce qui paraît acceptable.

Les commissions des Affaires Foncières et des Affaires Financières ont donné un avis favorable.

LE PRESIDENT sollicite les remarques des Administrateurs.

M. LARMANOU souhaiterait avoir des précisions pour Gaillon parce qu'il suppose que le refus va gêner le maire de Gaillon. Il suppose que cette demande est soutenue par un projet emblématique pour la collectivité et peut-être à inscrire dans le contrat territorial. Les échéances n'étant pas les mêmes, cela peut expliquer la raison pour laquelle il demande un report.

LE PRESIDENT observe que ce projet remonte à plusieurs années et pense qu'il est utile pour que le maire de Gaillon se décide qu'il y ait un peu d'accélérateur qui soit impulsé à la prise de décision. Il pense que la décision de refus est plus « aidante » .

M. BOLLOTTE fait remarquer que l'échéance est au 15 novembre 2012, donc pas immédiate.

LE PRESIDENT pense qu'il échangera probablement avec le maire dans les jours à venir. Il soumet ce rapport aux voix qui recueille un avis favorable unanime.

6 - RENOUELEMENT DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE CONSEIL REGIONAL DE BASSE-NORMANDIE/EPF NORMANDIE.

M. HOUBRON souligne que la plaquette remise aux Administrateurs expose le bilan de la convention avec le Conseil Régional Basse-Normandie pour la période 2007/2011.

La nouvelle convention vise à pérenniser et consolider les quatre dispositifs déjà mis en place, à savoir :

- le fonds friches avec une enveloppe de 7 millions d'euros pour la période 2012/2014.

Dans les caractéristiques de la nouvelle convention, il s'agit de développer la dimension études et de recentrer l'action sur des friches où l'activité a cessé.

- Deuxième champ, le Fonds de minoration foncière avec 1,5 million d'euros et la possibilité d'aider au montage de 300 logements. Il ne s'appliquerait plus au foncier public ou parapublic et comporterait par ailleurs donc la possibilité d'expérimenter les opérations mixtes LLS, PSLA.

- le Fonds partenarial de restructuration de l'habitat (anciennement FMI), l'appellation en est changée, ainsi que les modalités de fonctionnement pour 2,7 millions d'euros. Il permettrait de recycler 180 logements environ.

Il y a un nouveau dispositif de plafonnement et la recherche de solutions, type bail à long terme, qui sont aussi expérimentées.

- enfin Observatoires fonciers locaux et régionaux : avec 0,6 million d'euros, il s'agit de poursuivre le déploiement déjà bien engagé en Basse-Normandie avec l'Observatoire qui vient dans sa phase d'achèvement pour le pays d'Auge et le travail engagé également sur

l'agglomération de Caen. Deux autres dossiers suivent.

M. SODINI indique que cette convention s'inscrit dans le prolongement à la fois du travail qui a été réalisé et examiné en début de séance sur les grands axes de l'action de l'EPF et s'inscrit dans le prolongement de la convention Région Basse-Normandie qui existait auparavant pour une durée plus courte afin de la maintenir dans le cadre de la mandature en cours au niveau du Conseil Régional.

M. SODINI tient à souligner le maintien de l'intervention conséquente au niveau des friches qui est le métier premier de l'EPF, mais aussi la volonté de prolonger une action de minoration foncière avec un objectif plus raisonnable que la convention précédente qui portait sur 1000 logements avec une réalisation de 200 à 300. L'objectif, cette fois, vise à réaliser en deux ans ce qui a été fait en 4/5 ans et la mutation, la conservation d'une démarche au titre de ce qui était appelé le FMI et la démarche sur les observatoires.

M. SODINI tient à saluer la qualité du travail réalisé par l'EPF, la profondeur des réflexions sur l'évolution des outils à travers ce qui a été engagé dans le cadre du PPI et précise que la Région essaye de se servir de cet outil du mieux possible à travers la convention proposée à l'examen, validée par la plénière du Conseil Régional la semaine dernière.

LE PRESIDENT fait part des avis favorables de la Commission des affaires foncières et financières.

Il soumet le rapport aux voix qui recueille un avis favorable unanime.
M. BOLLOTTE souhaite remercier à nouveau le Conseil d'Administration et souligner le climat de travail de la préparation de la convention avec les services régionaux et avec les représentants de la Région Basse-Normandie.

7 - PROGRAMME D'ACTION FONCIERE DE LA VILLE DE ROUEN

M. HOUBRON présente les diapositives portant sur le nouveau programme d'action foncière de la ville de Rouen comportant 13 opérations dont deux nouveaux sites et cinq modifications de périmètre d'intervention.

La motivation de cette nouvelle convention est la suppression de neuf opérations

achevées ou abandonnées, la transformation du périmètre quartier Dambourney en trois sous opérations plus ciblées, zoomées ; la prise en charge de deux nouveaux périmètres ; la modification des périmètres de prise en charge de deux opérations, la Zac Luciline et les abords du Pont Flaubert.

Le nouveau PAF propose de faire droit à six demandes d'allongement de durée de portage de certaines parcelles.

La ville de Rouen est en avance sur ses obligations annuelles de rachat, puisqu'il y a un excédent de 1,7 million d'euros à fin 2010 et à fin 2011 il sera de 4,4 millions d'euros d'avance de rachat, donc il n'y a pas de difficulté, mais sur un certain nombre de parcelles le portage de cinq ans s'est avéré trop court, compte tenu des difficultés notamment de remembrement foncier, donc un allongement de portage est suggéré pour ces six opérations.

Au terme de ce travail de rebalayage du programme d'action foncière de Rouen il y a une diminution du montant du plafond de l'encours qui passe de 19 à 16 millions d'euros avec une obligation annuelle de rachat qui est baissée de 1,9 à 1,6 million d'euros.

□ Le périmètre du Quartier Dambourney a désormais disparu. Les trois îlots ont déjà été examinés par le CA.

□ Les deux îlot nouveaux, Saint Julien et Méridienne, sont également dans le dossier.

M. HOUBRON se tient à la disposition des Administrateurs pour répondre à toutes questions.

LE PRESIDENT remercie M. HOUBRON de sa présentation et fait remarquer que les mauvais élèves n'ont volontairement pas été pointés à l'inverse de la ville de Rouen qui est un bon élève dans ces opérations. Il la félicite par l'intermédiaire de Mme RAMBAUD.

LE PRESIDENT cède la parole aux rapporteurs des commissions.

M. DUFOUR indique que « *la commission des affaires foncières a pris connaissance du projet de la nouvelle convention de Rouen et a émis un avis favorable* ».

M. BRUYANT fait savoir que « *la commission des affaires financières donne aussi un avis favorable et a pris note de la diminution du plafond de l'encours du PAF à*

hauteur de 16 millions d'euros contre 19 initialement, qui génèrent une nouvelle obligation annuelle de rachat d'1,6 million d'euros. »

LE PRESIDENT remercie les rapporteurs et en l'absence de demande de parole met le rapport aux voix qui recueille un avis favorable à l'unanimité.

8 - PROGRAMME D'ACTIVITE 2012

- Action foncière

M. HOUBRON présente 10 nouvelles interventions foncières pour un total d'autorisations de programme de 6,7 millions d'euros.

□ à Epron une demande formulée par la ville en vue de l'acquisition du site du foyer du Père Robert.

Un portage de 5 ans pour un terrain de 2 hectares, situé au cœur de la commune pour un montant d'AP de 1,5 million d'euros.

Le projet consiste en l'agrandissement de l'école, la réalisation de logements locatifs sociaux et un espace vert.

□ deuxième opération, 51 rue la gare à Caen. Il s'agit d'une acquisition auprès de la SNCF d'un immeuble destiné à s'intégrer au secteur Rives de l'Orne pour une autorisation de programme de 950 000 euros.

□ À Caen, rue du Maréchal Gallieni : la ville de Caen a saisi l'EPF fin novembre de cette demande qui consiste pour l'EPF à racheter à la ville un foncier aménagé de 8 000 mètres carrés pour que l'EPF le cède ensuite à Caen Habitat, après mobilisation du fonds de minoration foncière pour une réalisation de 40 logements et une aide de 345 000 euros.

□ A Grentheville : à la suite d'une étude réalisée par l'EPF il s'agit de procéder à l'acquisition foncière d'un site de 55 000 mètres carrés avec un programme mixte réalisation d'équipements publics, notamment la mairie, d'un parc public et de logements.

C'est une opération intéressante avec une autorisation de programme d'1,8 million d'euros.

- Secteur Gambetta à Harfleur

LE PRESIDENT fait observer, que sur la diapositive, que le partenaire n'est pas la ville de Caen. M. HOUBRON reconnaît qu'il s'agit là d'une erreur, il faut lire la ville d'Harfleur.

Une maîtrise foncière qui s'achève avec une autorisation de programme globale de 2,9 millions d'euros et donc une demande d'augmentation de l'autorisation de programme permettant d'intégrer cette acquisition foncière complémentaire.

- Au Neubourg, la demande de la ville de Neubourg concerne le site Sonen-Point P, une demande d'intervention de l'EPF pour l'acquisition d'un terrain de 11 000 mètres carrés avec une autorisation de programme de 300 000 euros en vue de réaliser une opération de logements, ensuite de la ZAC qui est en cours dans le secteur .

- Aumale : il s'agit de la réalisation d'une maison pluridisciplinaires de santé sur un terrain de 6 000 mètres carrés, avec une autorisation de programme de 340 000 euros.

- Louvetot : une opération est sollicitée par la communauté de communes Caux Vallée de Seine dans le cadre de sa CAF, sur un terrain de 26 000 mètres carrés. Il s'agit de réaliser une opération de logements mixtes avec une autorisation de programme de 350 000 euros.

Une densité minimum de 10 logements à l'hectare sera demandée.

- Varengeville sur mer, route de Dieppe, la commune demande l'acquisition foncière et le portage d'un terrain d'une superficie d'environ 26 000 mètres carrés, avec une autorisation de programme de 350 000 euros en vue d'y réaliser une opération de logements anciens.

- le site IMTEC à Saint Aubin d'Arquenay : la commune demande à l'EPF d'acheter ce site pour réaliser un programme d'habitat, une superficie de 16 000 mètres carrés et une autorisation de programme de 200 000 euros.

L'ensemble de ces demandes d'acquisition foncière porte sur un montant de 6,7 millions d'euros.

LE PRESIDENT remarque qu'il n'y a pas beaucoup d'opérations dans la Manche et dans l'Orne et le regrette. Il indique s'être rendu dans la Manche, il n'y a pas très longtemps, pour promouvoir auprès des élus l'action de l'EPFN. Il précise ne pas formuler un reproche, mais une constatation.

M. VIARD indique vouloir continuer cette opération de promotion, puisque l'EPFN étant assez peu connu en effet dans la Manche. Il considère que les modifications apportées au PPI devraient être aussi de nature à améliorer un petit peu le taux d'intervention sur la Manche.

En l'absence de demande de parole, **LE PRESIDENT** cède la parole à M. DUFOUR pour rapport de l'avis de la Commission des Affaires Foncières.

M. DUFOUR précise que « *la Commission a pris connaissance de l'ensemble des nouvelles interventions proposées et a donné un avis favorable aux dossiers, à l'exception de celui concernant Caen, rue du Maréchal Gallieni portant sur un terrain communal pour lequel elle n'est pas défavorable, s'il s'agit du seul dossier concerné.*

Pour le dossier de Louvetot, elle a indiqué que 10 logements à l'hectare ne consistaient pas un grand effort par rapport à la consommation d'espaces agricoles. »

LE PRESIDENT observe que la commission les incite à faire mieux surtout dans le cadre du SCOT.

M. BRUYANT dit que « *la commission des affaires financières a pris connaissance des opérations nouvelles. Elle a émis un avis favorable à l'exception de celle concernant Caen Rue Maréchal Gallieni pour laquelle elle n'est pas non plus défavorable.* »

M. BRUYANT explique que la commission ne veut surtout pas que cela constitue un précédent puisque c'est un aller et retour pour toucher la minoration foncière. C'est ce problème qui a heurté la commission.

Mme CAHIERRE considère que beaucoup de villes pourront comprendre le système et s'y engouffrer.

LE PRESIDENT fait observer que si tout le monde est défavorable, il ne faut pas le prendre.

M. VINOT-BATTISTONI considère que l'avis n'est pas défavorable.

LE PRESIDENT ironise sur la subtilité sémantique.

M. BOLLOTTE fait remarquer que cela ne peut constituer un précédent car il s'agit d'une disposition spécifique de la convention tripartite Caen-EPF-Région qui prévoyait une fenêtre de tir uniquement sur l'année 2011 pour des terrains communaux et une fenêtre de tir encadrée par une série de dispositions des terrains communaux anciens acquis avant 2011, une obligation de réaliser 30% de PLAI et la fenêtre de tir se fermant, l'EPF a été amené à refuser plusieurs dossiers de Caen ainsi qu'un dossier d'une autre commune de l'agglomération de Caen.

LE PRESIDENT met le rapport aux voix qui est approuvé à l'unanimité.

- **Friches en Basse-Normandie**

M. HOUBRON présente un seul dossier qui est une augmentation du montant prévisionnel d'intervention pour l'opération du centre commercial du Grand Parc à Hérouville-Saint-Clair, un passage de l'enveloppe de 210 000 à 385 000 euros à la suite d'études et un premier appel d'offres infructueux.

LE PRESIDENT fait part d'un avis favorable des Commissions des affaires foncières et des affaires financières. En l'absence de demande d'intervention, il met le rapport aux voix qui recueille un avis favorable à l'unanimité.

- **Friches en Haute-Normandie.**

M. HOUBRON présente les friches en Haute-Normandie qui constituent un programme nourri avec 9 opérations, deux études, une augmentation d'enveloppe d'études et

six interventions en travaux.

- le site Mazurel à Saint-Eustache-la-forêt, ancienne entreprise textile, étude de reconversion pour 60 000 euros.

- Le garage de la poste à Caudebec-les-Elbeuf : une réévaluation de l'enveloppe de 35 000 euros.

- rue Malherbe à Rouen : une réévaluation de l'enveloppe de 40 000 euros.

- le site Manuport au Havre dans les quartiers sud destiné à accueillir une opération d'habitat et une intervention de l'EPF en démolition/dépollution qui requiert une enveloppe de 700 000 euros.

- le site Tallandier à Petit-Quevilly : réhabilitation en cours de l'ancienne caserne en pôle T.I.C. de l'agglomération. Les travaux ont rencontré des difficultés à la suite d'infiltrations d'eau dans le bâtiment « la foudre » en cours de chantier, des migrations de pollution sont apparues et une intervention complémentaire est nécessaire sur les planchers pour procéder à la dépollution, intervention complémentaire qui va nécessiter une enveloppe de 2,7 millions d'euros.

- Le site bitumastic à Petit-Quevilly : il s'agit d'une friche portée par la collectivité, destinée à la relocalisation des ateliers municipaux avec une conservation, valorisation d'éléments patrimoniaux. Il y a intervention déconstruction et dépollution de ce site pour 840 000 euros.

- La friche Linoléum à Notre-Dame-de-Bondeville, ancienne usine de tissage, sur 6 700 mètres carrés avec un projet de la ville de requalification du secteur en zone d'activité logements et valorisation de la zone humide.

L'intervention de l'EPF prévoit démolition/diagnostic pollution pour 350 000 euros plus une étude pour la mise en place d'un schéma directeur d'aménagement du site à 60 000 euros.

- une augmentation d'enveloppe pour l'étude du site LRBA de Vernon, il apparaît nécessaire de procéder à l'élargissement du diagnostic sur l'ensemble des bâtiments collectifs du site et donc une demande d'enveloppe supplémentaire qui passe de 100 000 à 125 000 euros.

Le tableau récapitulatif fait apparaître l'ensemble de ces prises en charge complémentaires pour un montant total de 4,7 millions d'euros.

LE PRESIDENT remercie M. HOUBRON et signale un avis favorable des deux commissions.

LE PRESIDENT propose, en l'absence de demandes de parole, de procéder au vote. Un avis favorable unanime est recueilli.

- **Fonds de Minoration foncière**

M. HOUBRON précise que le rapport fait le bilan d'une année d'activités du dispositif modifié, puisque lors du bureau du 13 octobre 2010 il avait été décidé d'augmenter la participation de l'EPF de 10 à 20 % sur le Fonds de minoration foncière, avec une obligation de réaliser 25 % de PLAI minimum sur la production de logements aidés par le FMF.

Il avait été convenu de faire un bilan au terme d'un an pour savoir s'il convenait de reconduire ce dispositif à 20 %.

Le bilan : 15 opérations financées avec ce nouveau dispositif, 244 logements réalisés contre 156 en 2009 et 190 en 2010, donc une augmentation. La question peut se poser de savoir si cela est lié à l'amélioration du dispositif.

Un million d'euros de minorations foncières dont 532 000 mobilisés par l'FPF, donc un coût de cette mesure de 266 000 euros pour l'EPF.

Le taux de 33 % de PLAI a été largement atteint, dépassé même, grâce à certaines opérations à 100 % PLAI, notamment en Basse-Normandie.

Cinq nouvelles opérations portent sur un total de 88 logements dans le cadre du dispositif de minoration foncière.

□ la Mailleraye sur Seine : une opération menée par Estuaire de la Seine qui comporte 14 logements, 12 PLUS, 2 PLAI, dans le cadre d'une opération plus large portant sur 30 logements. Il y a une part d'accession. La minoration foncière s'élève à 61 000 euros, 4 000 euros par logement avec une aide du Conseil général 76 et de la commune. C'est une opération de 30 logements à l'hectare, dont une opération bien dense.

□ 1, place du Docteur Pain à Saint-Aubin-les-Elbeuf : il s'agit d'une opération menée par la SA HLM de la région d'Elbeuf, avec deux logements PLUS, sur un foncier de 92 mètres carrés, l'aide est plafonnée par la charge foncière de référence avec l'aide du Conseil Général et de la CREA.

□ Rue Gambetta à Saint Etienne du Rouvray avec une opération menée par le

Foyer Stéphanois, 31 logements, 27 PLUS, 4 PLAI sur un foncier de 3 485 mètres carrés, une minoration foncière de 190 000 euros, 6 000 euros par logement avec une aide du Conseil Général 76 et de la CREA.

□ la ZAC des Pépinières à Beaulieu à Caen : l'opération est menée par Caen Habitat qui va y réaliser 40 logements, 28 PLUS et 12 PLAI, donc une proportion importante de PLAI, une minoration foncière de 345 587 euros, 8640 euros par logement, l'aide est également plafonnée par la charge foncière et l'aide sera partagée entre l'EPF, le Conseil Régional de Basse-Normandie Caen-la-Mer et la commune.

□ Un PLAI Maison LEFRANCOIS Malaunay. Il s'agit de l'opérateur LOGEAL qui réalise un logement PLAI dans une opération d'acquisition/amélioration avec une minoration foncière importante 30 245 euros pour un logement. On est sur une opération plafonnée avec une aide du Conseil général et de la CREA.

LE PRESIDENT fait part d'un avis favorable des deux commissions et en l'absence de demandes de parole, soumet le rapport au vote. Un avis favorable unanime est recueilli.

- **Fonds Mutualisé d'Interventions : Carentan**

M. HOUBRON explique que cette opération consiste à réhabiliter deux bâtiments présentant un certain intérêt architectural en vue d'y réaliser cinq logements locatifs sociaux.

Le montage de l'opération consiste à procéder à l'acquisition foncière de ces parcelles pour 200 000 euros, à réaliser un certain nombre de travaux qui sont évalués à 70.000 euros et à prendre en charge un déficit d'opération estimé à 25 000 euros pour la part EPF. Le système d'aide est plafonné et il est proposé l'accord de principe sur cette opération.

LE PRESIDENT remercie M. HOUBRON et souligne l'avis favorable des deux commissions.

Le rapport est mis aux voix et obtient un avis favorable unanime.

- **Portage immobilier**

M. HOUBRON précise qu'il s'agit du laboratoire recherche et développement de

Vernon. Il rappelle que le Conseil d'Administration a approuvé l'acquisition de la réunion du 3 juin 2010 à la demande de la CAPE.

Il s'agit d'un immeuble à Vernon qui accueille aujourd'hui le SYSNV qui s'est installé courant de l'été 2011. Le développement de l'entreprise conduit à envisager l'aménagement des combles.

Dans le cadre de l'enveloppe qui avait été votée de 525 000 euros, l'EPF a les moyens de procéder à cet aménagement, donc il n'y a pas lieu d'ouvrir une enveloppe complémentaire.

Il est simplement demandé l'autorisation de réaliser ces travaux complémentaires.

LE PRESIDENT considère qu'il s'agit d'une belle opération et précise que les deux commissions ont donné un avis favorable.

LE PRESIDENT procède à la mise au vote du rapport qui recueille un avis favorable unanime.

9 – DECISIONS

- Supplément familial de traitement au 1er enfant

M. BOLLOTTE présente une mesure de gestion interne qui consiste à instituer au profit du personnel de l'EPF un supplément familial de traitement dès le premier enfant. Actuellement, ce supplément familial aux salariés ne s'applique qu'aux salariés ayant au moins deux enfants à charge.

Comme pour un certain nombre d'autres EPF, il est proposé de l'accorder dès le premier enfant. Cette mesure est un soutien aux politiques familiales pratiquées dans le pays.

Elle a reçu l'avis favorable de la commission des affaires financières.

Mme RAMBAUD demande avec humour à partir de combien d'enfants il y a un bonus.

LE PRESIDENT répond de manière ironique qu'il se demande même si l'année prochaine le Conseil ne pourra pas voter le supplément familial pour ceux qui n'ont pas d'enfant !

En l'absence de demande de parole, **LE PRESIDENT** met au vote cette décision qui obtient un avis favorable à l'unanimité.

- ***le règlement intérieur de la commission des marchés de l'EPF Normandie***

M. BOLLOTTE précise qu'il s'agit d'une mise à jour des règles concernant la commission des marchés.

Il s'agit d'adopter ce règlement intérieur et de désigner en son sein les deux administrateurs qui siégeront à cette commission.

Actuellement y siègent M. Dominique BRUYANT comme titulaire et Mme Christine RAMBAUD comme suppléante. **LE PRESIDENT** propose d'adopter ce règlement intérieur et de reconduire M. BRUYANT et Mme RAMBAUD comme administrateurs siégeant à cette commission.

La commission des affaires financières a émis un avis favorable.

Les Administrateurs votent favorablement et à l'unanimité ce règlement intérieur et la nomination des deux administrateurs.

- **Etat des lieux des différents projets de conception de mode d'occupation des sols en Normandie et participation de l'EPF au projet d'Observatoire des sols de l'ESITPA**

M. BOLLOTTE propose d'ajourner l'examen de ce dossier. Il est apparu, vu la préparation du rapport, que les autres partenaires financiers sollicités n'étaient pas prêts à participer. Cela pose un problème de cohérence avec les autres mises au point de mode d'occupation des sols.

7 - COMPTE RENDU

- **Avenant au règlement des frais professionnels**

- **Décisions d'acquisition d'une réserve foncière par délégation consentie par le Conseil d'Administration du 27 juin 2006-année 2011**

- **Décisions de préemption adoptées par le Directeur Général**

LE PRESIDENT précise que ces comptes rendus se trouvent dans le document transmis aux Administrateurs. Il s'agit de points d'information.

- **Nouvelles dispositions sur l'application de la TVA à l'EPF Normandie.**

M. HOUBRON explique que la loi du 10 mars 2010 modifie le régime de TVA immobilière et la notion d'assujettis. Désormais les opérations sur immeuble entrent dans le champ de la TVA de droit commun et l'EPF est expressément reconnu comme assujetti.

Cette modification a quelques conséquences :

Il est proposé que d'une part l'EPF assujettisse à la TVA systématiquement les opérations qui relèvent d'une option et d'autre part de créer trois secteurs distincts d'activité complémentaire.

Ces options fiscales ont pour principale conséquence de soumettre à la TVA la totalité des cessions foncières réalisées par l'EPF, soit sur marge, soit sur le prix total de cession.

L'incidence pour les partenaires de l'EPF Normandie : dans la mesure où les partenaires de l'EPF sont également des assujettis à la TVA ils s'inscriront dans la chaîne classique de TVA avec des impacts financiers.

Première hypothèse, la collectivité compte conserver le bien et donc elle aura la possibilité de mobiliser le fonds de compensation de la TVA.

LE PRESIDENT demande s'il s'agit d'une obligation ou d'un choix fait par l'EPF Normandie.

M. HOUBRON répond qu'il s'agit d'une obligation.

LE PRESIDENT souhaite savoir qui l'a créée.

M. HOUBRON répond que c'est la loi du 10 mars 2010, avec un certain nombre de dotations qui sont proposées, qui consistent, pour des motifs de simplification des dispositifs de l'EPFN, à faire le choix soit de la TVA sur marge, soit de la TVA totale.

Pour **M. BOLLOTTE** ce sont les suites d'une loi de finances rectificative qui n'était pas attendue avec cette rapidité qui a modifié le régime de la TVA immobilière.

LE PRESIDENT s'interroge sur les conséquences pour l'établissement public et pour les collectivités locales.

M. BOLLOTTE considère que pour l'établissement public les conséquences visent à faire évoluer l'assujettissement à la TVA qui était déjà pratiquée par certains secteurs, par exemple les secteurs travaux. Cela consiste à généraliser l'assujettissement à la TVA de l'Etablissement public.

Pour les collectivités, cela a des conséquences sur les modalités de cession aux collectivités et sur les modalités d'utilisation par les collectivités des terrains. Suivant l'utilisation qu'elles en font, soit elles ont la possibilité de faire jouer le FCTVA, soit dans certains cas de maintien dans le patrimoine, elles auront une TVA réglée.

M. BOLLOTTE précise que certaines collectivités ont demandé des réunions spécifiques sur les conséquences de ces dispositions.

LE PRESIDENT indique découvrir ce point aujourd'hui. Il souhaite savoir si les différentes options ont été étudiées avec leurs conséquences sur l'EPF et sur les collectivités locales. Il souhaite pouvoir examiner, si conséquences différenciées il y a, et qu'en particulier les collectivités puissent les regarder. Il considère que ce n'est pas neutre, si les collectivités ont à payer la TVA en bout de course, si le terrain ou le bâtiment est pour leur usage personnel ou s'il est mis à disposition de tiers ou même assujetti à la TVA. Il souhaite que ces points soient regardés, les conséquences financières pouvant être lourdes.

M. MOREL, s'agissant des collectivités locales, indique qu'il y a deux dispositifs pour récupérer la TVA, soit le fonds de compensation de TVA qui est le dispositif classique, une récupération avec un délai de deux ans, sauf pour celles qui ont signé la convention avec l'Etat dans le cadre de la FCTVA dernièrement et une contrainte en termes de FCTVA, l'obligation d'inscrire l'immobilisation de manière pérenne à l'actif de la collectivité et à ces conditions là le fonds de compensation de TVA bénéficie en totalité à la collectivité, dans le cadre de la récupération de la TVA classique dans un régime d'assujettis pour des opérations

spécifiques avec des secteurs d'activité distincts ou d'opérations d'aménagement.

Ceci entraîne des conséquences financières pour la collectivité partenaire qui va devoir préfinancer le supplément au moment de rachat, mais au final ce sera soit une récupération du FCTVA, soit une récupération par le système classique de la récupération de la TVA.

M. MOREL reconnaît que ceci pose des questions qu'il y a lieu d'examiner.

LE PRESIDENT demande s'il est obligatoire de voter ces nouvelles dispositions ce jour.

Pour *M. MOREL*, ce sont les dispositions de la loi qui sont déjà mises en oeuvre.

LE PRESIDENT lui fait observer qu'il y a des options à choisir.

M. MOREL indique qu'en ce qui concerne les options éventuelles qui pourront être prises au cas par cas sur certaines cessions, il a été convenu dans les réunions de préfiguration que l'EPF se prononcerait au cas par cas sur l'application ou non de la TVA sur les biens qui ne sont pas concernés de manière obligatoire.

M. HOUBRON précise que pour les terrains qui ne sont pas des terrains à bâtir et les immeubles de plus de cinq ans il y a des options, mais pour les autres c'est obligatoirement sous régime TVA.

LE PRESIDENT remarque que ceux sur lesquels il y a option sont les terrains les plus concernés pour les communes, par exemple pour des terrains liés à la protection des zones vulnérables pour l'eau potable, s'il faut racheter les terrains qui sont portés et payer en plus la TVA pour des terrains qui n'ont comme seule utilité que de préserver un captage d'eau potable, c'est un renchérissement pour la collectivité qui est difficilement supportable.

M. HOUBRON observe que dans l'hypothèse où la collectivité le garde, elle sera bénéficiaire du fonds de compensation de TVA.

LE PRESIDENT interroge la commission des affaires financières sur le travail effectué sur ce point.

M. BRUYANT reconnaît qu'il s'est plus agi d'un travail de survol.

LE PRESIDENT propose d'approfondir le sujet et de revenir en avril avec le texte. Il souhaiterait avoir une petite note explicative et qu'elle soit transmise aux collectivités.

M. LARMANOU suggère que des exemples soient donnés.

- **Virements de ligne à ligne**

Ce point n'appelle pas de commentaires.

- **Appel à participation exceptionnelle pour le GIE ADEFRANCE**

M. BOLLOTTE précise que le montant de 4 618 euros n'est pas important, qu'il s'agit néanmoins d'une affaire délicate. L'EPF est depuis 2004 membre du GIE ADEFRANCE constitué de 18 membres qui sont des Etablissements publics d'aménagement, en particulier des grands Etablissements publics d'aménagement tels que celui de La Défense. C'est un groupement qui permet de promouvoir la compétence des opérateurs aménageurs et établissements publics fonciers à l'étranger dans le domaine du renouvellement urbain, des pôles économiques, etc.

L'EPF de Normandie est solidaire. Or, un déficit de trésorerie est apparu dès 2010. Le modèle de financement du GIE comporte des dépenses légères : il n'a pas de locaux il est hébergé par l'EPA Plaine de France à Saint Denis, a deux personnes à ses effectifs. Il faisait appel à des subventions publiques ou des dépenses du Ministère du commerce extérieur ou de la Caisse des dépôts, etc. Actuellement, ce modèle de financement est un peu en panne et les perspectives de contrat, en Afrique du Nord en particulier, sont suspendues.

Le GIE fait appel à la solidarité de ses membres d'une part pour couvrir la quote part de son déficit au titre de l'exercice 2010, soit 2618 euros et d'autre part pour faire face à une avance de trésorerie, soit 2000 euros pour 2011, sachant qu'il y a par ailleurs une cotisation annuelle 2012 de l'ordre de 3 500 euros.

LE PRESIDENT tient à faire une remarque au Directeur Général : si le GIE a peu d'activité et que son mode de financement ne convient pas, la conclusion qu'il en tire c'est qu'il faut que l'EPF se retire du GIE.

M. BOLLOTTE reconnaît, pour participer aux Conseils d'Administration dont le Président est le Président de l'EPA Plaine de France, que cette question est posée par beaucoup de membres. C'est l'avenir même du GIE qui est posé.

LE PRESIDENT observe que le Conseil d'Administration peut mandater le Directeur Général pour trouver les moyens de sortir d'un GIE qui ne fonctionne pas. Il interroge le CA sur cette prise de position qui y répond favorablement.

LE PRESIDENT reprend le point de l'approbation du PV du bureau du 6 octobre qu'il met aux voix. Le PV est adopté à l'unanimité.

LE PRESIDENT informe les Administrateurs que les prochaines réunions se tiendront pour le Conseil d'Administration le jeudi 5 avril à 10 heures et pour le bureau du Conseil d'Administration le mardi 26 juin à 10 heures.

M. BOLLOTTE précise que pour le lieu de la tenue du prochain Conseil d'Administration, l'EPF est en attente de la réponse du Président de la CREA. La CREA se trouve dans un nouveau bâtiment H20, proche de celui de l'EPF, le long des quais de Seine. Le bureau se tiendrait au siège de l'EPF.

M. BOLLOTTE informe les Administrateurs que le 19 janvier aura lieu une présentation des vœux de l'EPF accompagnée de la signature de la convention puisque le Conseil Régional Basse Normandie l'a adoptée. Ces vœux et cette signature auront lieu à l'antenne de l'EPF à Saint Contest dans l'agglomération de Caen. Tous les administrateurs recevront prochainement les invitations.

LE PRESIDENT remercie les Administrateurs de leur participation à ce Conseil d'Administration et leur souhaite de bonnes fêtes de fin d'année et une bonne année 2012.

La séance est levée à 12 heures 25