



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 FEVRIER 2024

PROCES-VERBAL

Sous la présidence de Alain BAZILLE, deuxième Vice-Président du Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie, le Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie s'est réuni le 29 février 2024, en présence de Gilles Gal, Directeur Général de l'établissement

Participaient à la séance

Membres de l'EPF Normandie avec voix délibérative :

M. François AUBER
Mme Gisèle BAKI
M. Alain BAZILLE
M. Thibault BEAUTE
M. Jean-François BLOC
M. Ludovic DÉLESQUE
M. Ahamada DIBO
M. Bastien CORITON
M. Frédéric DUCHE
Mme Catherine FLAVIGNY
Mme Sylvie GRENIER
M. Anthony GUEROUT
M. Pascal HOUBRON
M. Xavier HUBERT
Mme Agnès LALOI
M. David LAMIRAY
M. Patrick LECAPLAIN
M. François LEFEBVRE
M. Djoudé MERABET
M. Dominique METOT
M. Olivier MORZELLE
M. Joachim MOYSE
Mme Valérie NOUVEL
M. Hubert PAGEOT
M. Michel PATARD-LEGENDRE
M. Laurent PIEN
M. Damien PILLON
M. Florent SAINT-MARTIN
M. Philippe VAN HOORNE

Personnalités avec voix consultative :

Personnalités assistant de droit :

M. Patrick D'ANGELO
M. Philippe LERAITRE
M. Philippe SIMÉON-DREVON
M. Olivier MORZELLE

La séance est ouverte à 10 heures 50, sous la présidence de Monsieur BAZILLE.

Gilles GAL

Monsieur BAZILLE, je pense qu'on peut commencer. Le double quorum du présentiel et de la visio est désormais atteint. Je vous propose effectivement de commencer ce CA.

Alain BAZILLE

Très bien, merci Monsieur le Directeur, bonjour à toutes et à tous. En préambule, on tient à vous rappeler que vous êtes soumis aux règles habituelles concernant les conflits d'intérêts. Deuxièmement, il faut installer de nouveaux administrateurs. Nous accueillons aujourd'hui Monsieur Stéphane BREDIN, désigné par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales comme suppléant, en remplacement de Monsieur Thierry MOSIMANN, et qui intègre la commission des affaires foncières. Nous accueillons également Madame Marie-Françoise KURDZIEL, désignée par la région Normandie comme suppléante de Monsieur François OUZILLEAU en remplacement de Monsieur Timothée HOUSSIN, qui intègre la commission des affaires financières, ainsi que Monsieur Alexandre RASSAERT, désigné par le département de l'Eure comme suppléant de Monsieur Frédéric DUCHE en remplacement de Madame Stéphanie Auger, qui intègre la commission des affaires foncières.

Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 24 novembre 2023

Alain BAZILLE

Vous avez reçu également le procès-verbal du Conseil d'administration du 24 novembre 2023. Y a-t-il quant à ce procès-verbal des observations ? Je le sou mets à votre vote. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ? Il est adopté à l'unanimité. Monsieur le Directeur, je vous donne la parole pour présenter le point qui suivra.

Le procès-verbal du Conseil d'administration du 24 novembre 2023 est approuvé à l'unanimité.

Chapitre 1 : Stratégie et développement

1.1 – Compte financier 2023

Gilles GAL

Merci, Monsieur le Président. Je salue à nouveau l'ensemble des administratrices et administrateurs présents pour rappeler qu'effectivement ce premier CA de l'année est celui de la présentation du compte financier, puisque vous aviez eu, lors du dernier CA, la présentation d'un budget rectificatif qui annonçait très largement ce compte financier. On va le présenter à deux avec Monsieur D'ANGELO, qui est notre agent comptable et qui se chargera de vous présenter dans le détail les chiffres de ce compte financier.

On vous a remis un rapport d'activité qui permettra aussi, pour ceux qui sont présents – on l'enverra à l'ensemble des administrateurs –, de constater où en est l'activité de l'établissement avec quelques schémas complémentaires et avec comme toujours une carte, dont nous sommes très satisfaits, qui montre l'étendue et l'importance de l'activité de l'Etablissement sur l'ensemble de la région, puisque vous verrez en parcourant celle-ci qu'elle est désormais colorée sur l'ensemble des territoires et de façon importante. Cela montre l'important travail réalisé par les équipes au service de toutes les collectivités normandes.

Pour vous présenter ce compte financier, un premier rapport de gestion de l'ordonnateur.

On est dans la deuxième année d'exécution du PPI, notre feuille de route, et on atteint une vitesse de croisière sur l'ensemble de l'activité, à la fois les acquisitions et les cessions, et bien sûr les interventions dans lesquelles, comme vous le savez, nous sommes dans un partenariat maintenant engagé depuis longtemps avec la Région.

Le pilotage de l'activité a été cette année extrêmement précis, bien sûr avec un BR de fin d'année, mais même si on le rapportait au BI, avec une exécution des dépenses qui est de 99 %, donc on est passé très près, des recettes de près de 90 % et des ETPT optimisés.

Le niveau de participation, comme je vous l'ai dit, à travers cette vitesse de croisière, en fonds propres de l'Etablissement est important. C'est celui qui renvoie aux interventions de l'EPF dans le cadre de la convention avec la Région. On approche effectivement les 20 millions. 20 millions, c'est un cinquième de 100 millions qui est la convention quinquennale ; donc après une année 2022 qui avait été marquée par la signature de la nouvelle convention et qui avait au début pu connaître quelques difficultés d'ordre administratif, on atteint désormais cette vitesse de croisière.

Les acquisitions et les cessions sont elles aussi, surtout les acquisitions, à la hausse. Pour la première fois, ce qui n'était pas arrivé depuis longtemps, un dépassement de ce niveau d'acquisition des cessions, nous permet aussi de retrouver un stock en hausse ; et le stock, c'est important pour l'Etablissement, parce que c'est sur le roulement de celui-ci qu'on s'appuie pour pouvoir intervenir en portage auprès des collectivités.

Si j'évoque enfin les activités de l'Etablissement, on en parle à chaque conseil d'administration parce qu'on voit combien elles répondent aux attentes des collectivités, les études flash qui ont été lancées maintenant il y a quatre, cinq ans, sont à plein régime là aussi puisqu'on en a réalisé cette année près de 35. Celles-ci répondent à une attente très forte des collectivités pour les accompagner, pour éclairer leurs actions avant qu'elles les mettent en œuvre. Le niveau d'intervention, je vous l'ai dit, est revenu à 20 millions d'euros.

Je peux vous préciser que nous avons une très forte demande autour du fonds friches régional, puisqu'on est dans la deuxième année et qu'on a déjà programmé quasiment 70 millions d'euros sur les 100 millions. Du coup, il nous reste un peu plus de 20 millions à programmer cette année, à peu près, si on tient compte des études qui sont déjà lancées et qui vont impliquer des travaux, mais aussi des reprises qui seront inévitables parce que quand on programme des interventions plusieurs années à l'avance, vous savez qu'on en perd en route de toutes les façons, et on a fait cet exercice.

Il faudra qu'on réfléchisse à la fin de l'année et durant l'année 2024 comment ce fonds friches régional doit continuer à progresser, puisqu'il y a une attente très forte des collectivités. On travaille aussi avec les services de l'Etat pour voir comment on peut mieux coordonner, en particulier le fonds vert, parce que jusqu'à aujourd'hui, ces fonds qui peuvent être complémentaires fonctionnaient plutôt l'un à côté de l'autre. Il y a certainement des complémentarités à trouver, ce qu'on a pu identifier à travers plusieurs dimensions de ce fonds, que ce soit dans sa dimension renaturation, dans sa dimension friches ou dans sa dimension de trait de côte. On aura l'occasion d'en reparler et vous verrez, au cours des présentations d'aujourd'hui, qu'il y a un certain nombre de dossiers qui pourront faire l'objet de cette complémentarité.

Enfin, un mot sur les dépenses d'études, parce que très souvent, j'ai pu constater qu'il y a des interrogations sur la part des études réalisées par l'Etablissement. Il y a toujours des craintes sur des études qui seraient réalisées sans sortie effective. Je sais que vous y êtes attentifs. Sur les 70 millions qui sont programmés, on dépense à peu près 3,5 % d'études. Je ne parle pas des études préopérationnelles, qui accompagnent les interventions et qui sont absolument nécessaires et que l'on intègre dans les coûts des travaux, mais je parle des études que l'on réalise à l'amont d'interventions et qui ont préparé des interventions, mais qui ne sont pas directement techniques. Cette proposition montre qu'on est extrêmement attentifs à ces dépenses ; mais en même temps, elles sont très utiles aux collectivités pour les aider à avancer dans leurs projets.

On va vous présenter le compte financier. C'est principalement Monsieur D'Angelo qui va le faire. On est encore dans le régime de la GBCP avec une présentation en tableaux pour vote. Je commencerai par un mot sur l'enveloppe Personnel, pour vous dire que nous sommes restés bien sûr dans l'enveloppe Personnel et dans les autorisations d'emploi qui avaient été votées, puisqu'on dépasse les 75 ETPT pour une autorisation de 78 ETPT avec une masse salariale qui a été, elle aussi, exécutée à peu près à 93 % de réalisation et qui atteint 3,5 millions. En exécution, vous voyez que le taux de réalisation est conforme aux prévisions. Je passe à présent la parole à mon voisin, Monsieur D'ANGELO, pour vous présenter ces chiffres en détail.

Patrick D'ANGELO

Merci, Monsieur le Directeur. Je vais vous présenter les chiffres importants de l'exécution financière 2023 en commençant, comme l'a rappelé Monsieur GAL, sur les quatre enveloppes « personnel », « fonctionnement », « investissement » et « intervention », et en vous rappelant que toutes les dépenses relatives au personnel ont été exécutées globalement du côté de la masse salariale à 88 %. L'enveloppe « fonctionnement », vous le savez, retrace les dépenses d'activité foncière et elle a été exécutée à hauteur de 100 %. A noter, au cours de l'année 2023, trois acquisitions notables : l'acquisition du bâtiment CFEC à Rouxmesnil-Bouteille pour un montant de 5 millions d'euros ; une acquisition de deux tènements au Havre pour 3 millions d'euros et l'acquisition du site d'Actimetal à Douvres-la-Délivrande pour 1,6 million d'euros. L'enveloppe fonctionnement comptabilise aussi les études liées à l'innovation. Au cours de l'année 2023, elle a été essentiellement marquée par deux études liées à l'innovation : l'étude finalisée avec Utopie pour le développement d'une méthode d'anticipation foncière, et le lancement avec la Banque des Territoires d'une étude spécifique sur l'opportunité et la préfiguration d'une filiale de portage de long terme dédiée au foncier économique. Enfin, l'enveloppe fonctionnement regroupe toutes les dépenses liées à l'activité de l'EPF et notamment les dépenses liées aux études flash, à la gestion patrimoniale supportée par l'EPF, qui comprend tous les frais afférents au portage du patrimoine conventionné et notamment les taxes foncières.

L'enveloppe « investissement » enregistre tous les investissements de l'Etablissement. Cette année, il s'agit essentiellement du renouvellement du parc informatique et de l'acquisition de trois véhicules, dont deux voitures de service électriques. Cette enveloppe a été exécutée à hauteur de 95 % des crédits de paiement.

Enfin, l'enveloppe « intervention », qui a été exécutée à 100 %, enfin, exactement à 99,7 %, comporte les dispositifs d'intervention pour lesquels l'Etablissement agit en son nom et procède d'un cofinancement. Plusieurs types de dépenses y sont comptabilisées : les friches, les études, la stratégie foncière. La diapositive suivante vous présente les principales dépenses de l'EPF qui se répartissent entre études, foncier et travaux. Elle concerne, en 2023, le logement pour 35 % des crédits de paiement et l'activité économique pour 40 % des crédits de paiement pour les dépenses.

Pour les recettes, vous avez deux types de recettes, les recettes globalisées et les recettes fléchées. Pour les recettes globalisées, elles s'élèvent à 50 349 226 euros. On y trouve essentiellement les sessions foncières pour 32,18 millions d'euros, soit un taux de réalisation à 89 %. On y trouve la fiscalité, la taxe spéciale d'équipement pour 13,1 millions d'euros et cela représente 3,89 euros par habitant sur le territoire normand. On y retrouve les revenus locatifs pour 461 309 euros, taux de réalisation à 156 %, et les participations financières et subventions des dispositifs d'intervention cofinancés. On y retrouve les participations en fonds propres de l'EPF pour 823 193 euros, soit un taux de réalisation de 92 %, et les participations des partenaires pour 1 031 041 41 euros, mais là avec un taux de réalisation de 51 %. Les remboursements, c'est la refacturation des taxes foncières et des assurances essentiellement, pour 2 568 474 euros, soit un taux de réalisation à 112 %. Enfin, on y retrouve d'autres recettes pour 168 424 euros, soit un taux de réalisation de 114 %. Globalement, les recettes globalisées ont été réalisées à 92 %.

Pour les recettes fléchées, elles s'élèvent globalement à 16 936 171 euros et concernent les subventions et participations affectées aux friches et à l'observation des stratégies foncières. Les participations des partenaires s'élèvent à 11 818 076 euros : 11 352 099 dans le cadre du fonds friches avec un taux de réalisation à 76 %, et 465 977 euros dans le cadre de l'observation de la stratégie foncière soit un taux de réalisation de 90 %. Les participations en fonds propres de l'EPF se sont globalement élevées à 5 118 495 euros, soit un taux de réalisation à 98 %.

Le total des recettes globalisées et fléchées s'élève à 67 285 793 euros et affiche un taux de réalisation à 89 %. Comme pour les dépenses, la diapositive suivante vous présente les origines des recettes. Vous voyez que principalement, ce sont les cessions qui représentent 47,84 % des recettes, les participations, 27,93 %, et la fiscalité 19,48 %. Les recettes globalisées représentent 74,83 % des recettes totales et les recettes fléchées 25,17 %.

La diapositive suivante affiche le résultat budgétaire de l'exercice 2023 et, comme vous pouvez le constater, il est négatif de 2 056 520 euros. Ce résultat budgétaire doit être affiné par rapport à des opérations non budgétaires qui ont impacté la trésorerie à hauteur de 1 701 246 euros. Dans ce chiffre-là, nous avons des sorties nettes de trésorerie qui sont liées aux consignations et déconsignations pour une variation négative de 280 966 euros, des opérations pour le compte de tiers, notamment la TVA, pour une variation négative de 2 778 822 euros et pour une variation positive des autres opérations de 4 761 035 euros, ce qui fait apparaître une variation négative de la trésorerie par rapport au 1^{er} janvier 2023 de 355 273 euros.

La diapositive suivante vous affiche donc le résultat comptable de 1 082 291,34 euros, c'est le delta entre les recettes de 61 512 352,44 euros et les charges de 62 584 643,78 euros. Vous avez une capacité d'autofinancement qui cette année est négative, mais elle est de 34 936,17 euros, et elle reste très dépendante forcément du résultat de l'exercice. Le fonds de roulement va varier un petit peu à la baisse. Il s'élève à près de 216 millions d'euros au 31 décembre 2023 ; un besoin en fonds de roulement qui s'élève à un peu plus de 177 millions d'euros et une trésorerie qui s'élève au 31 décembre 2023 à 38,6 millions d'euros.

La diapositive suivante vous fait un récapitulatif sur les informations essentielles de l'exécution à donner, à savoir qu'on a un résultat budgétaire négatif de 2,556 millions d'euros, un résultat comptable qui est négatif de 1,082 million d'euros ; comme on l'a dit précédemment, la capacité d'autofinancement est négative de 34 936 euros ; une variation du fonds de roulement, comme je vous l'ai dit, qui était un petit peu à la baisse, donc une variation négative de 9,8 millions d'euros ; un fonds de roulement final qui s'élève à 215 971 266 euros au 31 décembre 2023. Nous avons des restes à payer à fin 2023 d'un peu plus de 23 millions d'euros ; la variation négative de la trésorerie entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de 355 273 euros, et une trésorerie à fin 2023 qui s'élève à 38,6 millions d'euros. Cette trésorerie représente à peu près un peu moins de sept mois d'activité, 6,67 mois exactement.

Enfin un petit focus sur le bilan : le bilan est équilibré à 243,019 millions d'euros. En actifs immobilisés, vous avez un actif immobilisé net de 8,720 millions d'euros, un stock foncier d'un peu plus de 179 millions d'euros, des créances d'un peu moins de 17 millions d'euros et une trésorerie de 38,6 millions d'euros. Les capitaux propres de l'établissement et les réserves s'élèvent à 233 730 000 euros ; des provisions constatées et comptabilisées pour un peu plus de 2 420 000 euros, donc le résultat 2023 négatif de 1,080 millions d'euros, et des comptes fournisseurs de 7,020 millions d'euros. Au 31 décembre 2023, les capitaux propres de l'établissement représentaient 97,3 % du passif.

Gilles GAL

Merci, Monsieur D'ANGELO.

Alain BAZILLE

Merci, Monsieur D'ANGELO ; je vais maintenant donner la parole à Monsieur le Contrôleur général économique et financier.

Philippe SIMÉON-DREVON

Merci, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Administrateurs, j'espère que vous m'entendez bien. Merci également pour les présentations détaillées qui viennent d'être faites, que je confirme en vous développant trois petits points pour un complet éclairage des membres du Conseil d'administration.

Je confirme tout d'abord que l'exécution 2023 de l'EPF Normandie s'inscrit dans l'épure des budgets des années précédentes. En budgétaire, on a vu 67 millions d'euros de recettes et 69 millions d'euros de dépenses avec un solde budgétaire de moins 2 millions d'euros en comptabilité budgétaire. En comptabilité générale, 61,5 millions d'euros de produits, 62,6 millions d'euros de charges pour un résultat de moins 1,1 million d'euros ; c'est peu ou prou assez semblable, comparé aux cinq années précédentes, qui sont les années depuis lesquelles je contrôle cet établissement. Je confirme également un excellent taux d'exécution, car même par rapport au budget initial 2023, on est globalement à 92 % d'exécution pour les recettes, et 96 % d'exécution pour les dépenses.

Ensuite, je confirme également que le budget de l'Etablissement et les comptes de l'Etablissement sont soutenables, ne serait-ce que par la trésorerie. C'est soutenable de manière annuelle et de manière infraannuelle. En pluriannuel, avec les ressources de la TSE et la compensation budgétaire, quand on regarde le tableau 9 des opérations engagées, il reste à l'Etablissement à peu près cinq à six années d'activité d'ores et déjà assurées à ce rythme, ce qui correspond peu ou prou au taux de rotation des stocks que nous mesurons par ailleurs.

Enfin, je confirme que les dépenses de structures sont également contenues. Les effectifs sont relativement stationnaires à 75,3 ETPT ; la dépense de personnel globale entendue au sens large, si je prends la totalité du compte 64, évolue de 1,73 %, et la part des fonctions support, c'est-à-dire le fonctionnement de l'Etablissement rapporté à l'activité, demeure dans des proportions inférieures à 10 %, ce qui est un bon ratio quand on compare à un certain nombre d'établissements. Voilà les compléments que je souhaitais apporter sur la présentation de ce compte 2023, Monsieur le Président.

Alain BAZILLE

Merci Monsieur le Contrôleur. Maintenant, peut-être le rapport de la Commission des affaires foncières.

Michel PATARD-LEGENDRE

Oui, merci Monsieur le Président. Alors, bien évidemment, nous avons pris connaissance de ces éléments et nous avons tout naturellement donné un avis favorable à ces comptes.

Alain BAZILLE

Merci Monsieur le Président. Le rapport de la Commission des affaires financières.

Valérie NOUVEL

Les membres de la Commission ont souligné qu'ils ne savaient pas si beaucoup d'établissements publics étaient capables de présenter des comptes aussi exemplaires que ceux qui viennent de nous être rappelés. En effet, on a un taux d'exécution vraiment très élevé, un travail très important des équipes, une activité qui se développe et un endettement et une trésorerie corrects. Donc, la Commission a adressé ses félicitations aux équipes pour le travail réalisé. La question avait été posée lors de la Commission sur la faiblesse des recettes fléchées, qui était liée juste à un décalage

entre l'émission d'études 2023 et la perception de la contribution des partenaires début 2024, donc pas d'inquiétude à avoir sur les chiffres annoncés.

Il a été aussi question lors de la commission de la réflexion sur une filiale foncière, qui aurait pour but d'accompagner l'EPF sur les portages longs en intervenant sur le portage économique, qui est actuellement dans sa deuxième phase d'études et bientôt qui va être testée à travers la mise en œuvre de ses actions sur deux sites réels. La Commission a confirmé l'intérêt de se pencher sur cette problématique au regard de la tendance de certaines collectivités qui, plutôt que vendre leur terrain, passent sur des montages de type baux emphytéotiques ou baux à construction, d'où la nécessité confirmée par la Commission de s'intéresser à de telles structures foncières. La Commission des affaires financières a donc rendu un avis favorable.

Alain BAZILLE

Merci pour cet avis favorable. Avant de passer au vote, y a-t-il des questions ?

Olivier MORZELLE

Juste une question de détail, de compréhension. RAS, évidemment, sur ce compte financier. Vous avez évoqué tout à l'heure qu'il y avait un fort renouvellement informatique. Fort, c'est plus important que d'habitude, ce qui justifie l'enveloppe ?

Gilles GAL

Non ; simplement, on a des dépenses qui sont liées à l'adaptation de notre réseau.

Olivier MORZELLE

L'autre sujet, qui concernait le niveau des recettes, c'est que les revenus locatifs sont à 156 % de réalisation par rapport au prévisionnel. C'est lié à quoi, cette forte augmentation ?

Gilles GAL

Sur le prévisionnel, il peut y avoir des évolutions, en fonction du niveau de biens qu'on a pu acquérir, et c'est très conjoncturel. On n'a pas, sur cette ligne-là, une constance dans les recettes. C'est très dépendant des portages.

Je ne vois pas d'autres questions. Dans la salle, Monsieur le Président, il n'y en a pas. En ligne, je ne vois pas de mains levées. Je rappelle aux administrateurs qui sont en ligne et qui voudraient intervenir qu'ils peuvent lever la main ; il y a un pictogramme qui leur permet de lever la main s'ils souhaitent intervenir.

Alain BAZILLE

S'il n'y a pas d'autres questions, je vais soumettre à votre vote ce compte financier 2023. Y a-t-il des oppositions, des abstentions ? C'est voté à l'unanimité.

Le compte financier 2023 est approuvé à l'unanimité.

1.2 – Etat d'avancement du recensement des friches en Normandie et du pilotage de l'observatoire des friches

Alain BAZILLE

Maintenant, on va passer à l'état d'avancement du recensement des friches à Normandie, du pilotage de l'observatoire des friches. Monsieur le Directeur, je vous donne la parole.

Gilles GAL

Merci Monsieur le Président. On souhaitait présenter aujourd'hui au Conseil d'administration le travail qu'on réalise depuis maintenant plusieurs années dans un cadre partenarial avec l'État et la Région sur le recensement des friches et le pilotage à venir d'un observatoire des friches. Je vous rappelle la définition d'une friche parce que c'est toujours intéressant de le faire. C'est un espace bâti ou non, pollué ou non, qui a connu une activité urbaine, que ce soit de l'habitat dégradé, loisirs, *et cetera*, une activité économique, par exemple industrielle, agricole, commerciale ou d'utilité publique, et qui n'est plus utilisé. Dans ce cadre-là, la Normandie est relativement en avance, puisque la plupart des territoires s'interrogent sur la connaissance des friches présentes sur leur territoire, mais grâce à cette convention portée par les trois partenaires, on travaille depuis plusieurs années à l'identification de ces sites. On avait initialement engagé cette démarche à travers le CPIER sur la connaissance des friches présentes sur la vallée de la Seine, et aujourd'hui, c'est plus de 3 000 sites qui sont recensés et plus de 2 000 qui sont aujourd'hui avérés et documentés.

On a couvert les territoires où résident 50 % de la population. C'est moins en surface, mais cela ne vous étonnera pas parce qu'effectivement, ce sont plutôt les plus grandes collectivités qui connaissent ces friches, puisque 90 % des friches sont sur des communes de plus de 1 000 habitants. Dans le cadre du pré recensement, on va s'intéresser à ces communes de plus de 1 000 habitants et à celles qui ont perdu le plus d'emplois ; ce sont 300 communes qui vont venir compléter en 2024 ce recensement.

On va aussi le compléter d'une autre manière, à travers l'analyse du potentiel de mutabilité. C'est important de connaître l'existence de friches, mais encore faut-il savoir si ces friches sont réutilisables. En s'appuyant sur une démarche qui a été conduite par la DDTM des Ardennes, on va solliciter dans le cadre de la convention que j'évoquais tout à l'heure, un prestataire qui va nous aider à fournir des livrables pour nous permettre de déterminer ce potentiel de mutabilité d'une part, et d'autre part, de le qualifier à travers des indices de mutabilité ; donc vers quoi la friche observée va pouvoir être transformée, si on le souhaite, en qualifiant sa capacité de mutabilité en termes de développement urbain, si on est dans de la reconstitution du renouvellement urbain, en termes de sauvegarde du patrimoine, vous le voyez à travers des friches sur lesquelles on intervient directement en clos couvert, à travers le développement des affaires d'activité économique, on l'a vu tout à l'heure, on voit bien que dans notre région, c'est un élément fort de transformation des friches, et enfin dans tout ce qui est des évolutions agroenvironnementales, dans lesquelles on installe aussi aujourd'hui la dynamique de renaturation, mais j'y reviendrai tout à l'heure à propos du travail qu'on va réaliser avec les agences d'urbanisme. Ce travail préalable va effectivement nous permettre de consolider nos données et de préparer l'observatoire et la réponse qui est attendue de toutes les structures qui vont utiliser ce recensement. Ce recensement sera accessible, c'est bien sûr l'enjeu, à travers notre outil, notre portail développé qui s'appelle OCARA, qui sera ouvert. Après, on verra aussi comment on permet effectivement d'avoir des accès plus importants à certains, mais il y aura déjà une ouverture vers l'ensemble du public où, pour chaque friche, on disposera de la consultation des données associées à chaque friche, mais également, on pourra par territoire regarder quelles sont les friches présentes. Il y aura un outil qui sera complet et on va travailler cette année à renforcer en interne les applications qui permettent d'utiliser ce portail.

Ensuite, ce qui est important pour nous, c'est d'aller au-delà, parce que réparer l'observatoire, ce n'était pas dans le cadre de la convention qui nous lie avec la Région et l'État. Jusqu'ici, on devait terminer le recensement fin 2024, mais là, on propose en avance de préparer l'observatoire. On verra ensuite, dans le cadre d'avenants avec nos partenaires, comment les choses peuvent se faire, mais ce qui nous paraissait important, c'est de ne pas s'attarder là-dessus, parce qu'un recensement, c'est une photo. Un observatoire, c'est quelque chose de dynamique et les territoires des friches sont par définition des territoires très dynamiques, parce que vous avez aujourd'hui, on en voit d'ailleurs, on va en voir tout à l'heure dans la présentation qui va être faite, vous avez des zones qui sont en activité aujourd'hui et qui demain seront des friches, et puis vous avez des friches qui elles, redeviennent effectivement des zones occupées et abandonnent ce statut. Donc on a

vraiment besoin d'avoir un dispositif dynamique qui nous permettra de traiter les demandes de correction, parce que là aussi, comme tout recensement, on sait bien qu'il peut y avoir des compléments et des remontées d'information, et on s'appuiera sur l'ensemble de nos partenaires, l'ensemble des structures, bien sûr les collectivités, mais aussi les représentants de l'État en arrondissement, les DTDM, on va voir comment – chacun d'ailleurs nous a proposé d'être des méta-utilisateurs pour commencer, pour bien analyser, voir effectivement comment les choses peuvent se faire. On pourra corriger, alors on va voir là aussi comment on va pouvoir le faire, mais corriger des informations avec une traçabilité de la modification de ces données, parce qu'il ne faut pas que tout le monde vienne modifier sans qu'il ait effectivement de maîtrise de tout ça ; et puis on fera des présentations de l'observatoire dans les EPCI, parce que l'enjeu, est bien que les EPCI s'approprient cet outil. Je ne l'ai pas rappelé parce que c'est pour vous aujourd'hui quelque chose qui est clair, mais ça s'intègre totalement aussi dans la politique de sobriété foncière et de réponse pour trouver des sites sur lesquels on peut continuer à développer des territoires. Donc pour ça, on demande une enveloppe de 200 000 euros qui viendra compléter les 60 000 euros pris en charge par l'EPF Normandie pour le travail préalable de préparation et de consolidation des données, et qui nous permettra, fin 2024 ou tout début 2025, de disposer de la maquette de l'observatoire, qui permettra d'être utilisée par tous nos partenaires. Voilà ce que je voulais vous présenter à ce stade et soumettre à votre vote.

Alain BAZILLE

Merci, Monsieur le Directeur. Monsieur le Président de la Commission des Affaires Foncières.

Michel PATARD-LEGENDRE

Nous avons émis un avis favorable et à titre personnel, pour la collectivité que je représente, Caen la Mer, puisqu'on est en plein PLU-IHM à préparer, donc c'est un outil indispensable pour nous, pour le travail fait avec l'EPFN et avec tous nos partenaires sur ce sujet.

Alain BAZILLE

Madame la Présidente de la Commission des Affaires Financières ?

Valérie NOUVEL

La Commission des Affaires Financières a souligné l'importance de ce travail indispensable pour les collectivités, d'autant plus dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette qui implique une vigilance particulière sur l'utilisation des friches. Effectivement, financièrement, il a été évoqué le fait que la prestation externalisée d'actualisation n'ait été prévue que sur deux ans, ce qui est normal puisqu'on est dans une phase où l'on va devoir tester l'observatoire et voir comment il est accueilli par les collectivités, et ensuite projeter son évolution dans le temps. En termes d'actualisation et de travail pour maintenir à niveau cet outil, car c'est souvent une source de dépenses financières importantes, la Commission a remarqué l'intérêt que pourrait avoir l'EPFN de se rapprocher des travaux sur Géoportail menés actuellement par l'IGN, le CEREMA et l'INRIA, qui visent à permettre d'avoir sur l'outil Géoportail non seulement des données sur le cadastre et d'autres éléments, mais aussi sur les friches. C'est important pour les collectivités d'avoir sur un seul et même endroit l'ensemble des éléments qui concernent leurs terrains. Ce rapprochement sera fait entre l'EPFN et les travaux nationaux. Les membres de la Commission ont souligné l'intérêt de l'initiative et ont rendu un avis favorable à cet observatoire.

Alain BAZILLE

Merci Madame la Présidente. Y a-t-il des questions ?

Gilles GAL

Monsieur Pien souhaite intervenir, Monsieur le Président.

Alain BAZILLE

Vous avez la parole, Monsieur Pien.

Laurent PIEN

Bonjour. Je voudrais d'abord dire que je suis vraiment content de constater que malgré le fait que je ne puisse être présent parmi vous, on ait pu quand même organiser ce Conseil d'administration. Je reviens sur l'observatoire qui va être lancé. C'est une très bonne initiative. Je regrette tout simplement qu'elle n'ait pas été lancée il y a quelques mois, puisque, comme certains l'ont déjà dit, en plein travail sur le PLUI, sur le zéro artificialisation nette et notamment le travail que l'on fait avec la Région sur la mise à jour du SRADDET, on avait demandé il y a déjà plusieurs mois, à Hervé Morin s'il était possible de prendre en considération les friches, notamment sur l'axe Seine, je suis désolé pour mes collègues de l'ex-Haute-Normandie, de façon à ce que ce soit pris en considération, puisqu'en Basse-Normandie, on avait très peu de friches par rapport à celles très importantes qu'il y a sur l'axe Seine, avec le potentiel de réutilisation de ces friches, qu'elles soient prises en considération par rapport au zéro artificialisation nette. Peut-être que nous pourrions y revenir, parce que j'imagine que, toujours sur l'axe Seine, il y a un potentiel énorme de réhabilitation de ces grands sites, sans aller prendre du foncier autre part, notamment pour l'installation de grandes entreprises. On aura l'occasion d'y revenir, mais je voulais simplement dire que c'est une très, très belle opération, cette étude, dommage qu'elle n'ait pas pu être lancée il y a quelques mois.

Alain BAZILLE

Merci, monsieur Pien. D'autres questions ? Je n'en vois pas, donc je soumetts à votre vote ce dossier. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ?

L'état d'avancement du recensement des friches en Normandie et du pilotage de l'observatoire des friches est approuvé à l'unanimité.

1.3 – Développement des partenariats en 2024**Alain BAZILLE**

On va passer au chapitre du développement des partenariats 2024. La parole est à Monsieur le Directeur.

Gilles GAL

Merci, monsieur le Président. Deux démarches concernant cette évolution des partenariats. Elle s'inscrit dans une présentation annuelle sur l'ensemble des partenariats, mais on parle de celles qui vont évoluer. La première concerne les partenariats avec les 3 agences d'urbanisme. Depuis très longtemps, la participation de l'EPF au budget des agences d'urbanisme s'élevait à 2 000 euros. Elles ont évoqué la nécessité de pouvoir l'augmenter légèrement, donc on a proposé de l'augmenter à 5 000 euros par an pour chacune, sur trois ans, en accompagnant cette augmentation de la mise en œuvre d'un forum de nos quatre structures autour de la thématique de la renaturation. On a travaillé avec elles et on a réfléchi à quel pouvait être un sujet un peu novateur qui nous distingue du travail qu'on a réalisé jusqu'à aujourd'hui. On aurait pu travailler sur les friches, comme on l'a vu, on aurait pu travailler sur la sobriété foncière stricto sensu, mais on s'est dit collectivement qu'il serait très intéressant d'avoir un travail partagé sur la définition de la renaturation, parce qu'aujourd'hui, on est sur une thématique qui demande à être précisée, sur des retours d'expérience par territoire et les agences d'urbanisme sont de ce point de vue-là extrêmement bien placées pour connaître les démarches qui se conduisent sur les territoires, pour la connaissance des acteurs, des modèles, des enjeux qui peuvent s'exprimer sur chacun de leurs territoires, et puis enfin aussi d'avoir peut-être un regard un peu plus spécifique sur l'articulation entre renaturation et retrait du trait de côte, parce que dans notre région – Monsieur BLOC sourit, mais effectivement, il est l'un des premiers concernés par ce double sujet –, on voit bien que c'est aussi un sujet qui s'impose, on

le voit aussi à travers le PPA de Coutances Mer et Bocage. C'est important qu'on apporte aussi un regard théorique, mais régionalisé ; il nous semblait que c'était important qu'on le territorialise à notre région, parce que la renaturation en Normandie, ce n'est peut-être pas tout à fait la même chose que la renaturation en PACA, pour évoquer le sujet, donc on va travailler sur ce sujet-là et j'aurai l'occasion, j'espère, de vous présenter. Le compte-rendu de ces travaux lors de prochains conseils d'administration. Peut-être qu'on y associera aussi d'autres partenaires, on verra dans le travail réalisé.

Le deuxième sujet est un sujet qu'on a initié avec le réseau des EPF d'Etat. Vous savez qu'on a constitué un réseau des EPF d'Etat qui couvre à peu près 70 % de la surface du territoire métropolitain, et dans ce cadre-là, on propose de travailler dans un partenariat avec une chaire Geodata Immobilier Foncier, qui est à l'Université d'Avignon, qui travaille sur les métadonnées, sur tout ce qui est propriétés immobilières, et avec un enjeu fort peut-être à porter sur l'analyse des propriétaires et des évolutions des marchés, sur tout ce qui est les territoires concernés par le recul du trait de côte. Comme j'avais l'occasion de vous dire, aujourd'hui, on ne perçoit pas d'évolution sur ces marchés, mais on a quand même besoin de comprendre pourquoi il n'y a pas d'évolution et, s'il y en avait, où elles ont lieu, avec un travail comparatif et d'échange avec les autres territoires qui sont concernés par cette problématique. Voilà, Monsieur le Président, ce que je pouvais présenter sur ces deux sujets.

Alain BAZILLE

Merci, Monsieur le Directeur. Je donne maintenant la parole à Monsieur le Président de la Commission d'affaires foncières.

Michel PATARD-LEGENDRE

Pour compléter, Monsieur le Président, les membres de la Commission souhaitent que ce partenariat puisse conduire aussi à une étude sur le bail réel solidaire, puisque c'est quelque chose qui apparaît pour différents acteurs. D'autre part, ils rappellent l'existence du réseau des quatre parcs naturels de la région Normandie, qui dispose d'une expertise sur la renaturation pouvant venir compléter celles des agences d'urbanisme, bien évidemment, et pouvant également être utilisée en dehors de nos périmètres d'intervention habituelle. Les membres de la Commission rendent un avis favorable.

Alain BAZILLE

Merci, Monsieur le Président ; Mme la Présidente de la Commission d'affaires financières.

Valérie NOUVEL

Les membres de la Commission souhaitent savoir si la question de la compensation était incluse dans le partenariat avec les agences d'urbanisme. Pour le moment, on va déjà, comme ça vient d'être dit, s'intéresser à la renaturation, voir quel type d'opération il est possible de faire. Ensuite, on va pouvoir voir les sites renaturés et, dans un temps plus lointain, voir ceux qui étaient susceptibles de devenir ensuite des sites de compensation. L'ordre des choses, c'est renaturation, puis compensations. Les membres de la Commission financière ont donné un avis favorable à ces partenariats.

Alain BAZILLE

Merci, Madame la Présidente. Y a-t-il des questions ? Je soumetts à votre vote ce dossier. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ?

Le développement des partenariats en 2024 est approuvé à l'unanimité.

Gilles GAL

Il y a Monsieur Merabet qui souhaite intervenir.

Djoudé Merabet

Excusez-moi, je suis désolé, mais étant président de l'agence d'urbanisme de Rouen Boucles de Seine, je ne pense pas que ce soit opportun que je vote.

Gilles GAL

On retiendra donc le déport de Monsieur MERABE, Monsieur le Président.

Chapitre 2 : Activité et production

(Dossiers examinés et débattus lors des Commissions foncière et financière)

2.1 Nouvelles interventions foncières

2.1.1 27 – SNA "LES ANDELYS – RUE SAINT JACQUES / HOLOPHANE" – OPE2023196

2.1.2 27 – SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON "LE VILLAGE" – OPE2024008

2.1.3 76 – CULHSM "ROLLEVILLE - RUE VICTOR PETITPAS" – OPE2023185

2.1.4 76 – CC CAUX AUSTREBERTHE "BARENTIN – RUE DENIS PAPIN / ANCIEN RESTAURANT" – OPE2024015

2.1.5 76 – CONSERVATOIRE DU LITTORAL "QUIBERVILLE – RUE DU FRONT DE MER" – OPE2023043

Gilles GAL

Le Président LECORNU n'est pas là aujourd'hui, donc c'est à moi que revient la présentation de l'activité. Donc, d'abord, vous présenter les cinq nouvelles interventions foncières, en insistant peut-être sur la première d'entre elles, qui est l'intervention sur Holophane, puisque vous le savez sans doute, effectivement, le site industriel a arrêté sa production et désormais, effectivement, c'est pour le territoire un vrai drame, il faut le rappeler. Ce n'est pas Frédéric DUCHE qui est présent aujourd'hui, qui le niera. Il y a une vraie charge sociale qui est de 200 emplois sur le territoire et la mise en vente du site est un vrai enjeu. L'EPF est sollicité dans ce cadre-là. Vous verrez aussi qu'on est sollicité pour réaliser une étude sur le périmètre, on la retrouvera après dans la présentation et à ce stade-là, effectivement, on a retenu 3,7 millions d'euros, parce que c'est le prix d'une évaluation, mais on fera tout pour qu'effectivement ce bien soit acquis à l'euro symbolique. Mais à ce stade-là, effectivement, c'était une évaluation qui avait été réalisée, il fallait qu'on ait une enveloppe qui nous permette de faire face.

On aura aussi une prise en charge spécifique du site de Fontenelle qui est un site patrimonial très intéressant sur le secteur du Petit-Andely, qui concentre effectivement le patrimoine et un très grand intérêt du site pour le développement des Andelys. Ensuite, vous verrez, dans les nouvelles interventions, on a d'autres opérations liées à du renouvellement urbain qui vont faire aussi l'objet d'études flash et puis les anciens campings. Là aussi, pour en dire un mot, sur le site de Quiberville, là où effectivement, après un certain nombre d'échanges, ce sont les Domaines Nationaux qui ont réalisé l'évaluation pour un million d'euros, qui satisfait le vendeur qui est la collectivité, d'ailleurs à travers une étude financière qui est très intéressante pour nous aussi parce qu'elle est extrêmement précise, ce qui est effectivement un enjeu, et on pourrait être amené à solliciter sur des grands projets encore les Domaines Nationaux. Vous verrez encore que là aussi, une intervention va être

aussi proposée au vote à la suite. Voilà pour le premier point sur les interventions foncières, Monsieur le Président. Il faut voter.

Alain BAZILLE

Pour les affaires foncières, Monsieur le Président ?

Michel PATARD-LEGENDRE

On a voulu faire comme d'habitude, c'est-à-dire qu'on a émis un avis favorable. On a fait très court. Merci Monsieur le Président.

Alain BAZILLE

Pour la Commission des affaires financières, Madame la Présidente.

Valérie NOUVEL

Il y a eu une interrogation sur le prix du site Holophane, que vient d'éclaircir le Directeur, donc effectivement, il y a une confirmation qui dirigeait plus vers une offre à euros symbolique. La Commission a émis un avis favorable.

Alain BAZILLE

Merci Madame la Présidente. Je note les départs de Monsieur Frédéric DUCHE, de Monsieur Florent SAINT-MARTIN, de Monsieur Anthony GUEROUT, de Monsieur François AUBER, de Monsieur Thibault BEAUTE et de Monsieur Jean-François BLOC.

Alain BAZILLE

Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ?

Les nouvelles interventions foncières sont approuvées à l'unanimité.

2.2 Extension de périmètre et augmentation d'enveloppe projet

2.2.1 14 – CARPIQUET "REAMENAGEMENT DU CENTRE VILLE" – Opération 926 835

2.2.2 27 – CASE : LOUVIERS ECOQUARTIER DE LA GARE – Opération 924424

2.2.3 76 – MONT SAINT AIGNAN "PLACE COLBERT" – Opération 900059

Gilles GAL

Il s'agit d'extensions de périmètre, avec des précisions, et d'évolutions des enveloppes, sur Carpiquet, pour une opération de réaménagement, sur Mont-Saint-Aignan, pour une opération de la place Colbert, et un ajustement de périmètre à Louviers sur l'opération Eco-quartier Gare.

Alain BAZILLE

Merci. Monsieur le Président de la Commission des affaires foncières ?

Michel PATARD-LEGENDRE

La Commission émet un avis favorable.

Alain BAZILLE

Madame la Présidente de la Commission des affaires financières ?

Valérie NOUVEL

Avis favorable de la Commission.

Alain BAZILLE

Y a-t-il des questions ? Je note les déports de Monsieur PATARD-LEGENDRE, de Monsieur LECAPLAIN, Monsieur HUBERT, Madame FLAVIGNY, Monsieur MERABET, Monsieur LAMIRAY.

Alain BAZILLE

Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ?

Les extensions de périmètre et d'enveloppe projet sont approuvées à l'unanimité.

2.3 Changement de partenaire /augmentation d'enveloppe projet**2.3.1 76 – DIEPPE "TERRAINS DERYCKE-LABBE" – Transfert d'une opération et augmentation d'enveloppe PAF de DIEPPE MARITIME Opération 924 621****Gilles GAL**

Sur le changement de partenaire, effectivement, c'est un dossier qui concerne un transfert d'opération entre la ville de Dieppe et le parc de la communauté d'agglomération de Dieppe Maritime.

Alain BAZILLE

Merci. Les affaires foncières ?

Michel PATARD-LEGENDRE

Avis favorable, Monsieur le Président.

Alain BAZILLE

Les affaires financières ?

Valérie NOUVEL

Avis favorable.

Alain BAZILLE

Je note le déport de Monsieur LEFEBVRE. Y a-t-il des questions ? Je sou mets à votre vote. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ? Adopté.

Le changement de partenaire est approuvé à l'unanimité.

2.4 Changement d'outil foncier**2.4.1 76 – MRN – OISSEL SUR SEINE "METROPOLE ZAD SEINE SUD – GRAND PROJET" – Opération 900258****Gilles GAL**

C'est un changement d'outil foncier pour le volontarisme de la Métropole d'intervenir sur le site Seine Sud Grand Projet à Oissel-sur-Seine, avec la volonté de passer à l'expropriation. C'est le seul sujet qui est présenté sur le changement d'outils fonciers.

Alain BAZILLE

Merci. Monsieur le Président de la Commission des affaires foncières ?

Michel PATARD-LEGENDRE

Avis favorable.

Alain BAZILLE

Madame la Présidente de la Commission des affaires financières ?

Valérie NOUVEL

Avis favorable.

Alain BAZILLE

Merci. Y a-t-il des questions ? Je note les déports de Monsieur MOYSE, de Monsieur LAMIRAY et de Monsieur MERABET. Y a-t-il d'autres déports ?

Je soumetts à votre vote. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ? Adopté.

Le changement d'outil foncier est approuvé à l'unanimité.

2.5 Reports d'échéance

2.5.1 14 – FLEURY SUR ORNE "CENTRE BOURG" – Opération 970417

2.5.2 14 – LIVAROT PAYS D'AUGE "HOTEL DU VIVIER" – Opération 914369

2.5.3 27 – CASE : LOUVIERS ECOQUARTIER DE LA GARE – Opération 924424

2.5.4 27 – VERNON "CITE CAPITAINE MARCHAND" – Opération 923022

2.5.5 76 – CU LE HAVRE "LE HAVRE – ORI" – Opération 921035

2.5.6 76 – HARFLEUR "LUTTE CONTRE LES INONDATIONS" – Opération 920239

2.5.7 76 – DIEPPE "OPAH RU COUR DES SŒURS RUE GUERRIER" – Opération 960538

2.5.8 76 – DIEPPE "OPAH RU 5 BIS RUE DU MORTIER D'OR" – Opération 960540

2.5.9 76 – DIEPPE "OPAH RU RUE JEAN ANTOINE BELLE TESTE" – Opération 960542

Gilles GAL

Vous avez effectivement un certain nombre de reports qui concernent des délais assez courts, six mois pour six d'entre eux, et puis vous avez ensuite deux reports un peu plus importants. Le premier concerne le déport de deux ans à Louviers pour permettre des travaux de réalisation sur le site de l'éco-quartier de la gare, et le deuxième sur le foncier complexe de l'ORI du Havre, sur lequel là aussi, effectivement, il y a un report qui est plus long, mais qui est lié à l'acquisition de ce foncier complexe qui n'est pas abouti aujourd'hui. Voilà, Monsieur le Président.

Alain BAZILLE

Merci, Monsieur le Directeur. Monsieur le Président de la Commission des affaires foncières ?

Michel PATARD-LEGENDRE

Les membres de la Commission ont pris note de ces reports d'échéance dont la compétence relève de la Commission financière.

Alain BAZILLE

Merci ; Madame la Présidente de la Commission des affaires financières ?

Valérie NOUVEL

Avis favorable de la Commission.

Alain BAZILLE

Y a-t-il des questions, je note les dépôts de Monsieur SAINT-MARTIN, Monsieur GUEROUT, Monsieur AUBER, Madame MOREL, Monsieur SAINT-MARTIN, Monsieur AUBER, pour Dieppe Monsieur LEFEBVRE, Monsieur PATARD LEGENDRE. Tous les votes, c'est favorable.

Alain BAZILLE

Je soumets ce dossier à votre vote. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ?

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

2.6 Programmation convention « EPF Normandie/Région »**2.6.1 – Programme friches****Gilles GAL**

On est à la fois sur un ajout au sixième programme, et puis la présentation des opérations du neuvième programme. On a une opération d'ajout de l'opération Fonderie du Val Ricard à Bolbec, sur le sixième programme. Et ensuite, sur les neuf opérations pour un montant de 5 millions d'euros, avec une part de l'EPF qui atteindra à peu près 2 millions d'euros, je voulais juste insister sur certains de ces projets. Le premier concerne le plateau de Dollemard, qui est au Havre. On est là, vous l'avez peut-être en tête, sur une décharge, une décharge très importante, malheureusement peut-être la plus importante de Seine-Maritime et de Normandie, qui est rejointe par la mer. Nous, on intervient en amont de cette décharge pour permettre l'accès à celle-ci par le plateau. On va démolir, on va déconstruire et dépolluer des merlons qui avaient pu servir dans le cadre d'un stand de tir ; on est sur un secteur qui a été extrêmement utilisé. L'intervention du fonds Friches vise cette préparation. Ensuite, les campings que j'évoquais tout à l'heure : le camping de Quiberville, qu'on va renaturer, mais également le camping de Port-Bail, qui est là aussi un sujet sur lequel on va intervenir, dans la Manche. Ensuite, dans le cadre des opérations sur le foncier économique, l'usine Labelle, dont on a déjà pu parler devant le Conseil d'administration, vous verrez aussi, sur laquelle on a une provision liée à un locataire qui est sur le secteur et semble être réticent à quitter le site. Là, effectivement, la première intervention de déconstruction est sur ce site important pour 1,4 million d'euros. Dans le cadre économique, vous avez aussi l'intervention sur le site Régnauld à Coutances, sur un site économique sur lequel on va pouvoir réimplanter des activités. L'entreprise Régnauld a souhaité se délocaliser et on prépare effectivement l'ancien site. Enfin, comme j'avais pu le dire tout à l'heure, l'étude sur Holophane est une étude qui va nous permettre d'accompagner l'acquisition du site et son devenir. Voilà, Monsieur le Président.

Alain BAZILLE

Merci, Monsieur le Directeur. Monsieur le Président de la Commission des affaires foncières ?

Michel PATARD-LEGENDRE

Un avis favorable, Monsieur le Président.

Alain BAZILLE

Madame la Présidente de la Commission des affaires financières ?

Valérie NOUVEL

Avis favorable

Alain BAZILLE

Y a-t-il des questions ?

Gilles GAL

Monsieur Métot se déporte.

Alain BAZILLE

Je note les déports pour le dossier de Bolbec de Monsieur METOT, pour le dossier du Havre Plateau de Monsieur SAINT-MARTIN, Monsieur GUEROUT, Monsieur AUBER. Pour le dossier d'Harfleur, Monsieur SAINT-MARTIN, Monsieur GUEROUT, Monsieur AUBER. Pour le dossier de Saint-Pierre-du-Vauvray, Monsieur HUBERT. Pour Les Andelys, Monsieur DUCHE, Monsieur BEAUTE, et pour Quiberville, Monsieur BLOC. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ?

Le programme friches est approuvé à l'unanimité.

2.6.2 – Dispositif d'abaissement charge foncière**2.6.2.1 – Déville Route de Dieppe****Gilles GAL**

On a commencé à vous présenter des opérations d'abaissement de charges foncières dans le cadre de la Convention avec la Région. Ce sont des dispositifs qui permettent et qui facilitent l'équilibre des opérations de logement. Nous avons une opération à Déville pour 29 logements, avec un abaissement de charges foncières dont la participation de l'EPF s'élève à 73 000 euros.

Alain BAZILLE

Merci ; Monsieur le Président de la Commission des affaires foncières ?

Michel PATARD-LEGENDRE

Un avis favorable, Monsieur le Président.

Alain BAZILLE

Madame la Présidente de la Commission des affaires financières ?

Valérie NOUVEL

Avis favorable.

Alain BAZILLE

Y a-t-il des questions ? Des abstentions ?

Le dispositif d'abaissement des charges foncières est approuvé à l'unanimité.

2.7 Décisions**2.7.1 – SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY – copropriété Robespierre cession Immeuble SORANO**

Déports : Joachim Moyse - Djoubé MERABET

2.7.2 – Cession du foncier de l'Ecole Nationale Supérieure Maritime à Sainte-Adresse

Déports : Florent SAINT MARTIN – Anthony GUEROUT François AUBER

2.7.3 – Serquigny – bail à construction Opération 924 220 : décision sur les modalités financières de cession**2.7.4 – Duclair PPRI opération 920 811 : avenant au bail emphytéotique****2.7.5 – Partenariat Convention Cadre SAFER : option au droit de mutation à titre onéreux pour les cessions par l'EPF à la SAFER****2.7.6 – Avenant en soustraction de parcelles d'un bail emphytéotique signé entre le syndicat mixte de la base de LERY-POSES et l'EPF de Normandie Bassin Bignan**

Déports : Xavier HUBERT

2.7.7 – Décision de renonciation à l'application de pénalités sur le marché de travaux M16/34 relatif aux travaux de confortement sur l'opération « ACE » à Elbeuf-sur-Seine (76)

Déports : Djoudé Merabet

2.7.8 – Le contrôle interne : Contrôle interne budgétaire et comptable, Risques managériaux**2.7.9 – Convention cadre pour l'exercice du droit de préemption urbain par l'EPF sur la commune d'Agneaux****2.7.10 – Inscriptions des provisions comptables pour les contentieux en cours****2.7.11 – Règlement intérieur CA****2.7.12 – Délégations de pouvoir DG/DGA****Gilles GAL**

Je vous propose, Monsieur le Président, de présenter ensemble des décisions. Ça permettra peut-être d'avoir un vote global, sauf si les administrateurs s'y opposaient.

La première concerne les modalités de cession de l'immeuble SORANO de la copropriété Robespierre. Vous vous souvenez qu'en 2019-2020, l'EPF avait engagé une opération

expérimentale de démolition de l'immeuble SORANO dans la copropriété Robespierre, qui avait permis dans un temps très court de pouvoir intervenir sur cette copropriété. Désormais, la collectivité doit racheter l'assiette du bien qui est désormais sans cet immeuble. La collectivité nous demande un délai de paiement pour nous permettre de recevoir les subventions attendues de l'ANRU avant de pouvoir faire ce paiement.

La deuxième concerne les modalités de cession et de report de l'opération sur l'ancienne école de la marine marchande à Sainte-Adresse. C'était une opération qu'on avait présentée, qui était pour nous une opération expérimentale où on a accompagné la collectivité à la fois en amont sur une intervention du fonds friches de démolition, vous vous souvenez, et d'ailleurs expérimentale sur le champ de l'amiante, puisqu'on avait utilisé le site pour expérimenter diverses méthodes de désamiantage et les hiérarchiser. Nous avons signé une promesse de vente avec l'opérateur Nexity, qui était l'opérateur qui avait fait l'offre la plus favorable en 2021. Cette promesse de vente est devenue caduque en mai 2023. Nexity n'a pas souhaité à ce moment-là la renouveler. On a vérifié, mais qui dit caducité de la promesse dit effectivement son abandon nécessaire par l'EPF. Le CRIDON, qui est l'organisme de conseil des notaires, nous a confirmé effectivement l'impossibilité de pouvoir continuer cette promesse de vente. On va donc revendre la collectivité, et celle-ci va prendre en charge la cession ultérieure du bien aux opérateurs qui seront soit Nexity soit un autre. Mais cela appartiendra à la collectivité avec peut-être un renfort de logement social sur le site.

La décision suivante concerne des histoires anciennes de l'EPF. On avait des baux à construction historiques sur Serquigny. Il y avait une divergence entre la convention d'un côté, où il y avait un prix de cession, et le bail à construction, donc on est revenu sur le bail à construction pour y valider le prix de cession – et non pas dans la convention. On va céder le bien à la ville à 40 000 euros.

Le point suivant, c'est aussi une histoire ancienne. Vous savez que sur Duclair, je pense que cela devait être dans les années 2000, l'EPF était intervenu sur un site qui malheureusement ensuite a fait l'objet de risques d'inondation. Le projet de la collectivité n'a donc plus pu se faire. Pour trouver une solution, c'est un bail emphytéotique qui a été proposé à la ville de Duclair, qui n'avait plus les moyens de payer le bien puisqu'elle en attendait des recettes, mais que ces recettes, malheureusement, n'étaient plus possibles. En 2000, il y a eu une délibération qui permettait un bail emphytéotique de 75 ans, avec une redevance annuelle, vous voyez le montant, qui a été révisé depuis avec différents indices. Aujourd'hui, le coût brut d'engagement du rachat est de près de 300 000 euros, et la collectivité nous demande, parce que c'était permis au moment de la délibération du CA, de maintenir le bail emphytéotique jusqu'à son terme. Comme on l'avait accepté à ce moment-là, je vous propose de continuer à avoir ce bail emphytéotique avec la collectivité. Pour ceux qui le connaissent, c'est un très beau parc à Duclair qui permet d'utiliser l'espace.

Le point suivant concerne les conventions cadres de l'EPF avec la SAFER. La SAFER nous demande de vendre sans TVA, comme effectivement on le fait avec le Conservatoire du littoral. Cela a un impact très faible sur notre imposition en termes d'impôt sur les sociétés, de quelques milliers d'euros. Sinon, le coût pour la SAFER serait beaucoup plus important et c'est pour accompagner des projets d'intérêt public, donc dans ce cadre-là, on vous demande aussi de nous autoriser à le faire.

On a un bail emphytéotique à Léry-Poses qui doit être modifié dans son périmètre, avec un avenant qui nous permet de soustraire un certain nombre de parcelles que la collectivité souhaite acquérir pour réaliser un hôtel.

Ensuite, on a une opération – dans ces décisions, vous avez des choses assez variables qui traduisent ce qui est le quotidien d'un opérateur – sur laquelle nous avons en maîtrise d'ouvrage commandé des travaux à une entreprise. Ces travaux ont été réalisés finalement pour un autre maître d'ouvrage, car effectivement, il y avait un bailleur social qui était concerné. Néanmoins, on

avait des retenues qui étaient liées aux prestations exécutées et réglées. Aujourd'hui, pour lever la garantie, on a besoin de ne pas appliquer les retenues à hauteur de ce qui était prévu. Puisque les travaux étaient réalisés, mais qu'on ne les a jamais réceptionnés, on se retrouverait avec des paiements de pénalités de plusieurs centaines de milliers d'euros, alors qu'effectivement, les travaux étaient plutôt une trentaine de milliers d'euros, pour vous donner un écart entre les deux. Il n'y avait aucune légitimité à les faire payer à l'entreprise, puisque les choses se sont déroulées autrement.

Ensuite, une remise à jour dans le cadre du contrôle interne du détail comptable des risques. Il y avait une erreur qui s'était glissée dans la délibération qui avait été prise lors du précédent CA.

Concernant la convention cadre sur l'exercice du droit de préemption sur la commune d'Agneaux, qui est une commune qui est en carence, on nous demande la possibilité de se situer et de pouvoir intervenir en préemption le cas échéant pour renforcer le nombre de logements sociaux organisés sur ce périmètre.

Enfin, comme je l'ai dit tout à l'heure, des provisions comptables pour des risques. L'opération de La Douitée, pour les administrateurs qui sont présents depuis quelques années, c'est le sujet de Vire, sur lequel on a connu une difficulté dans le cadre de la mise en œuvre de la DUP d'expropriation. On partagera le risque avec la collectivité, c'est ce qu'elle avait accepté, mais néanmoins, on est face à un des propriétaires qui refuse et qui nous amène en cassation. De ce point de vue-là, on a prévu une provision pour risque à hauteur de ce que cela pourrait nous coûter.

Une difficulté sur une maison voisine à une intervention historique de l'établissement à Pont-Audemer ; des problématiques liées à nos baux provisoires sur des biens portés par l'établissement des biens agricoles. Et puis un litige, comme je l'ai dit, sur le site Labelle, lié à un locataire qui ne veut pas quitter le site sans une somme importante. On n'est pas tout à fait d'accord, mais en même temps, on y est contraint. Ils essayent, mais on est bien obligé, dans le cadre de la transparence des risques, de vous le présenter.

Enfin, une modification du règlement intérieur qui permettra une mise en place d'une plateforme d'émargement digitale à distance. On voulait l'installer, mais on a eu quelques difficultés de dernière minute liées à l'outil, puisque vous avez utilisé aujourd'hui l'outil Teams et plus l'outil Zoom. On n'a pas pu adapter notre dispositif, mais ce sera fait pour un prochain Conseil d'administration. Enfin, il y a des délégations de pouvoir du directeur général et de son adjoint concernant les transactions. On avait ramené ces transactions à zéro, mais on s'est rendu compte que pour la confidentialité, mais aussi pour des raisons liées au fonctionnement de l'établissement, il était nécessaire qu'on remonte cette capacité de délégation à 30 000 euros pour ce qui concerne les RH, et à 50 000 euros pour ce qui concerne les litiges liés à tout ce qui est transactions immobilières. Voilà, Monsieur le Président, j'en ai terminé des décisions.

Alain BAZILLE

Merci, Monsieur le Directeur. Je vais poser la question globalement à Monsieur le Président de la Commission des affaires foncières.

Michel PATARD-LEGENDRE

Merci pour l'ensemble de la présentation. Pour tous les sujets, on a un avis favorable de la commission foncière.

Alain BAZILLE

Madame la Présidente de la Commission des affaires financières.

Valérie NOUVEL

L'avis est favorable pour l'ensemble des dossiers présentés.

Alain BAZILLE

Y a-t-il des questions concernant ces dossiers qui viennent de vous être présentés ? Je n'en vois pas. Je note globalement le déport des administrateurs concernés. Je ne vais pas reprendre le détail, mais on les notera dans le compte-rendu de façon scrupuleuse. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ?

Les décisions sont approuvées à l'unanimité.

Alain BAZILLE

Monsieur le Directeur, je vous donne la parole concernant des informations, je crois.

Chapitre 3 : informations

3.1 Consultation écrite du 29 janvier 2024

Gilles GAL

D'abord, les informations sur la consultation écrite. Je vous remercie effectivement de votre participation, puisqu'il y a eu 31 votes exprimés et ils ont été tous favorables, sauf une abstention. Concernant la nouvelle intervention sur la rue du Marché à Dives-sur-Mer et enfin le protocole transactionnel sur une acquisition au Châtelet, à Rouen, où l'ensemble des votes exprimés ont été positifs.

Enfin, il y a une information concernant un webinaire. L'EPF, depuis l'année dernière, réalise des webinaires pour élargir l'information sur son activité ; un premier avait concerné le retrait du trait de côte, un autre les interventions sur le foncier économique. Nous vous invitons tous à un webinaire qui sera consacré à la renaturation le 18 avril en matinée de 9 heures 30 à 10 heures 30.

Alain BAZILLE

Monsieur le Directeur, y a-t-il des questions avant de clore ce Conseil d'administration ? Le Conseil d'administration est clos.

La séance est levée à 12 heures.