

## LE GRAND ENTRETIEN

### «Un mouvement naturel»

Pascal Gauthier dirige l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL), structure publique qui mène de nombreuses opérations d'acquisition et de reconversion de sites pour le compte de collectivités (essentiellement communes et intercommunalités). Cessions, acquisitions : point de vue.

#### Quelles est la vocation de l'EPFL ?

**P. G.** «Il a deux missions principales : la première, c'est de "faire du foncier", c'est-à-dire d'acheter des biens, bâtis ou non bâtis, pour le compte des collectivités ou de leurs établissements publics. Nous avons trois modes d'acquisition : nous achetons les biens soit à l'amiable, au prix maximum fixé par France Domaine, ou alors nous exerçons le droit de préemption urbain, s'il nous a été délégué par la commune, ou encore nous pouvons aller à l'expropriation.

Nous nous mettons  
p r é a l a b l e m e n t  
d'accord avec la  
commune sur  
le périmètre des  
biens à acquérir ;  
nous passons une  
convention, sur  
laquelle délibère  
notre conseil  
d'administration,

la commune faisant de son côté délibérer son conseil municipal. Une fois la convention signée, nous pouvons procéder à l'achat des biens. Ces biens, nous les portons de manière plus ou moins longue, en général trois ans, ensuite la commune a jusqu'à cinq annuités pour nous rembourser. La deuxième mission concerne la reconversion des friches, industrielles, militaires, urbaines. Lorsqu'il y a une friche, soit la collectivité a un projet, soit elle n'en a pas et fait appel à nous pour savoir quoi faire de cette friche. Ensuite nous réalisons des études techniques (pour savoir si les bâtiments tiennent debout, si le site est pollué, si les sols sont stables, etc.) et des études de vocation, des études d'urbanisme pour voir le devenir du bien. Une fois que nous nous sommes mis d'accord avec la collectivité, nous procédons à l'achat du bien et ensuite nous faisons des travaux

de pré-aménagement (dépollution, désamiantage, démolition de bâtiments dont nous n'avons pas besoin...) puis nous revendons à la collectivité, ou à l'aménageur qu'elle a désigné, en vue d'aménager le bien.»

#### Quels sont vos moyens pour mener à bien ces opérations ?

**P. G.** «Nous faisons appel à des politiques du Contrat de Projet Etat-Région, avec de l'argent apporté par l'Etat, le Conseil Régional, et aussi avec les fonds propres de l'Etablissement.

Cela nous permet de financer les études et tout ou partie des travaux de pré-aménagement, le reste étant pris en charge par la collectivité avec laquelle nous travaillons.»

#### Quels types d'opérations menez-vous à Saint-Dié-des-Vosges ?

**P. G.** «Nous intervenons aussi bien en foncier qu'en reconversion de friches. Les différents secteurs où nous intervenons sont le centre-ville : ancienne CCI, anciens TGI et commissariat, ces bâtiments situés en face de la Mairie, avec le but de créer un pôle touristique ; ce projet est un projet qui est uniquement foncier, il n'y a pas derrière de travaux de notre part. Il y a un deuxième secteur qui pour nous est important et qui se décline en trois projets différents, c'est le quartier de la gare et du Petit Saint-Dié avec trois entités, pour permettre le projet de la Ville qui est la restructuration du quartier avec



la création d'une zone d'activités à vocation tertiaire et artisanale. Ces trois entités sont les anciennes Miroiteries Vosgiennes (nous avons acquis ce bien, qui fut une fonderie, il y a pratiquement quatre ans, et mené des opérations de déconstruction en vue la reconversion des lieux en hôtel d'entreprises), le site dit de Vosges Bois Lamellé, une ancienne scierie (nous n'avons pas pu acquérir le bien suite à l'incendie de ce bâtiment qui nous a conduit à entamer de nouvelles négociations), le futur pôle multimodal dans le quartier de la gare (il s'agit d'acquérir des emprises qui appartiennent à la SNCF et RFF, et sur lesquelles des études sont en cours). Enfin, nous intervenons dans le quartier Kellermann sur les friches Lehmann - Gantois, une ancienne usine de confection textile sur laquelle les travaux de déconstruction on été menés en 2008, pour la création de la Nef et de son parc dans le cadre du renouvellement urbain du quartier.»

### Achat des biens et reconversion des friches

### Il y a des périmètres qui changent

Quel regard portez-vous sur ce mouvement de «cessions d'actifs» qu'opèrent des communes et d'autres acteurs publics, dont l'Etat, et qui se délestent de certains biens fonciers souvent pour procéder à d'autres investissements souvent plus stratégiques ?

P. G. «Ce mouvement est un peu naturel parce que l'Etat dispose d'un patrimoine immobilier très important qui correspond aux missions qu'assurait l'Etat avant la décentralisation.

L'Etat, depuis la décentralisation, a confié beaucoup de compétences aux collectivités territoriales donc a besoin de moins de locaux, de moins de bureaux, et inversement les communes, les

intercommunalités, les Départements ont besoin de plus. Forcément, il y a des périmètres qui changent. Vous avez par exemple des établissements publics comme RFF ou la SNCF qui souhaitent vendre des biens qui auparavant n'étaient pas disponibles, tandis que d'un autre côté beaucoup de communes souhaitent avoir des pôles multimodaux attractifs autour des gares, et donc sont demandeurs. RFF et SNCF ont intérêt à valoriser leur patrimoine et de parfois se défaire d'une partie de ce patrimoine, comme les communes ont intérêt à valoriser ce qu'il y a autour des gares. Or aujourd'hui il y a un regain d'intérêt pour le train et toutes les gares, notamment desservies par le TGV, présentent un intérêt en termes d'activité commerciale, tertiaire, etc. Ces évolutions sont naturelles et peuvent être fructueuses quand chacun y trouve son intérêt.»

**Comment se passent les relations entre l'EPFL et les collectivités qui vous sollicitent ? Y a-t-il des maires qui viennent vous voir avec des projets «sous le bras» ?**

P. G. «Nous sommes toujours sur un mode partenarial. Nous avons un Conseil d'administration qui est composé uniquement d'élus, même si nous sommes un établissement

public de l'Etat. Et nous avons des critères d'intervention, pour que notre intervention apporte une plus-value réelle. L'EPFL apporte de vraies compétences en termes de métier parce que, par exemple, l'expropriation ou encore la négociation foncière ne s'improvisent pas. Et, lorsque nous intervenons, c'est toujours en partenariat avec la collectivité. Nous ne sommes naturellement pas là pour décider à la place de la collectivité. Toute intervention correspond à une

sollicitation de la commune ou de l'intercommunalité, et les reconversions se font uniquement sur la base de ce que décide la collectivité. Nous sommes aussi là pour apporter le conseil le plus avisé et nous donnons aux décideurs les informations qui leur permettent de faire les bons choix en toute connaissance de cause.»

**Chaque opération de l'EPFL est un pas supplémentaire dans le sens de l'attractivité de la Lorraine. Quel est votre regard sur ce territoire et ses perspectives d'avenir ?**

P. G. «La Lorraine a eu un passé glorieux et doit regarder vers l'avenir. Cela passe par une reconquête des ses friches et l'élaboration de nouveaux projets. Il faut regarder ce qui peut être fait et prendre son destin en main. C'est beaucoup plus agréable pour nous d'intervenir sur des friches où il va y avoir des projets de développement, de recon version, et où, derrière, on sent qu'il y a une dynamique, que quand on vient nous voir pour nous demander de nettoyer et faire propre simplement pour que cela soit plus joli. Je crois qu'il est important d'avoir de l'ambition. Les territoires qui ont de l'ambition sont ceux qui ont de l'avenir.»

**Pour conclure, quels sont à vos yeux les atouts de la Lorraine ?**

P. G. «Il y a du foncier disponible, la



Lorraine est au cœur de l'Europe. Cela peut paraître un truisme : il suffit de voir où passent les camions. La Lorraine touche la Belgique, le Luxembourg, l'Allemagne, un peu plus loin vous avez les Pays-Bas. Même les Vosges sont très proches de ces pays. Donc vous avez une région qui est géographiquement bien située, avec une population qui est globalement bien formée et qui a une tradition industrielle qui est appréciée. Une région touristique (c'est encore plus vrai a Saint-Dié-des-Vosges) également

très appréciée. Vous avez des régions industrielles qui ne sont pas belles... C'est peut-être parce que je ne suis pas Lorrain, mais la Lorraine, quand on y vient, on ne se dit pas «tiens ça va être un endroit joli». Pourtant, cette région dispose, quels que soient les départements, de paysages de grande beauté qui permettent d'accueillir les gens qui viennent de l'extérieur dans de très bonnes conditions et qui, selon moi, ne sont pas assez mis en valeur.»

## Toujours sur un mode partenarial

## Prendre son destin en main