



CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPA ALZETTE-BELVAL DU 24 NOVEMBRE 2022

Opération d'Intérêt National Alzette-Belval

Etablissement public d'aménagement d'Alzette-Belval

Conseil d'Administration de l'EPA d'Alzette-Belval **du 24 novembre 2022**

ORDRE DU JOUR

1. Election du Président (délibération)	3
2. Compte-rendu du conseil d'administration du 17 juin 2022	9
3. Avenant n°1 à la convention de participation financière 2021-2022 – Etat/EPA Alzette-Belval (information : compte-rendu suite à la consultation écrit en date du 27 juillet 2022)	23
4. Budget pour l'année 2023 (délibération)	35
5. Convention attributive de subvention relative à la requalification de la friche de Micheville Etat/EPA Alzette-Belval – Fonds friches (3ème session) – France Relance (délibération)	97
6. Convention de partenariat CD54/CD57/EPA Alzette-Belval pour la mise en œuvre du plan de gestion et de valorisation de l'Espace Naturel Sensible (ENS) « Anciennes Carrières de Micheville » (délibération)	125
7. Avenants aux conventions foncières EPFGE/EPA Alzette-Belval (délibération)	145
8. Audit de conseil - Conclusions et suites à donner (information)	157
9. Mise à jour de la démarche de performance environnementale de l'EPA Alzette-Belval (information)	231
10. Points divers	291



ÉLECTION DU PRÉSIDENT (DÉLIBÉRATION)

1



ÉLECTION DU PRÉSIDENT

NOTE DE PRÉSENTATION

1.1

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

ÉLECTION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

NOTE DE PRÉSENTATION

Le règlement intérieur institutionnel de l'EPA prévoit, en son article 2, que la présidence du Conseil d'Administration est assurée alternativement, suivant un rythme biennal, par les membres représentant le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, le conseil départemental de la Moselle et le conseil régional Grand Est.

La présidence était assurée par les membres représentant le conseil départemental de la Moselle depuis le 9 octobre 2020, à savoir Patrick WEITEN, Président du conseil départemental, puis Mathieu WEIS, conseiller départemental, depuis le 22 novembre 2021.

Dès lors, en application de l'article 2 du règlement intérieur institutionnel de l'Établissement, il appartient aujourd'hui au Conseil d'Administration d'élire en son sein un Président parmi les membres représentant le conseil régional Grand-Est.



ÉLECTION DU PRÉSIDENT

DÉLIBÉRATION

1.2

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

ÉLECTION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DÉLIBÉRATION N°2022 –

VU le décret n°2011-414 du 18 avril 2011 inscrivant l'opération d'aménagement d'Alzette-Belval parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2012-327 du 6 mars 2012 portant création de l'Établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval, modifié par les décrets n°2013-938 du 18 octobre 2013, n°2015-978 du 31 juillet 2015 et n°2018-773 du 5 septembre 2018,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.321-14 et suivants et R.321-1 et suivants,

VU le règlement intérieur institutionnel adopté par délibération n°2016-17 du Conseil d'Administration en date du 2 novembre 2016,

À l'unanimité / à la majorité absolue / à la majorité relative des suffrages exprimés au 1^{er} / 2nd tour de scrutin, _____, est élu Président du Conseil d'Administration de l'Établissement Public d'Aménagement d'Alzette-Belval.

Le Premier Vice-Président du Conseil
d'Administration

Christophe SUCHEL

VU ET APPROUVÉ LE
LA PRÉFÈTE

Josiane CHEVALIER



COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 JUIN 2022

2

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'EPA ALZETTE-BELVAL
17 juin 2022**

Le Conseil d'Administration de l'EPA Alzette-Belval s'est réuni le vendredi 17 juin 2022 à 14h30 au siège de l'EPA (salle Michel DINET) situé 390 rue du Laboratoire – 57390 AUDUN-LE-TICHE.

Y ont participé en qualité de membres :

Au titre des Collectivités Territoriales :

Monsieur Mathieu WEIS, pour le Conseil Départemental de la Moselle,
Madame Annie SILVESTRI, pour le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle,
Mesdames Véronique GUILLOTIN, Brigitte TORLOTING, Véronique SCHMIT, Peggy MAZZERO (en visioconférence) et Monsieur Olivier BAUCHAT pour la Région Grand-Est,
Monsieur Patrick RISSER, Président de la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA),
Monsieur Pierrick SPIZAK, pour la CCPHVA,

Au titre de l'Etat :

Monsieur Christophe SUCHEL, Premier vice-président et Adjoint au Sous-Directeur de la DHUP,
Monsieur Laurent TOUVET, Préfet de la Moselle,
Monsieur David MAZOYER (en visioconférence), Directeur régional adjoint de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Région Grand-Est,
Madame Anne-Françoise BARUTEAU, Administratrice Générale des Finances Publiques,

Etaient absents et excusés :

Monsieur Jean ROTTNER, Président du Conseil Régional Grand-Est,
Monsieur Patrick WEITEN, Président du Conseil Départemental de Moselle,
Madame Alexandra REBSTOCK-PINNA, pour le Conseil Départemental de la Moselle,
Madame Chaynesse KHIROUNI, Présidente du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle,
Monsieur Vincent HAMEN, pour le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle,
Madame Juliette PARADIS, chargée de mission interface et contrats territoriaux à l'Agence nationale de la cohésion des territoires,
Monsieur Hubert BLAISON, Contrôleur Général Economique et Financier,
Monsieur Jean-Christophe TISSERANT, Agent Comptable de l'EPA Alzette-Belval,

Ont également participé à la réunion :

Monsieur Thierry HEGAY, Sous-préfet de Thionville,
Monsieur Richard-Daniel BOISSON (en visioconférence), Sous-préfet de Briey,
Madame Elise WETZ, Chargée d'étude à la DHUP,
Monsieur Damien NERKOWSKI, Directeur Général de l'EPA Alzette-Belval,
Monsieur Jean-Christophe TISSERANT (en visioconférence), Agent Comptable de l'EPA Alzette-Belval,
Monsieur Jean-Hugues MARCHAL, Responsable administratif et financier de l'EPA Alzette-Belval.

Mathieu WEIS, Président du Conseil d'Administration, ouvre la séance.

Il constate le quorum et souhaite la bienvenue aux membres présents en leur rappelant les points inscrits à l'ordre du jour.

Aucune demande d'inscription supplémentaire n'étant sollicitée, le Président propose à l'assemblée de commencer par l'approbation du compte-rendu du dernier conseil.

Point 1 : Approbation du compte rendu du Conseil d'Administration du 11.03.22

Les administrateurs ont été rendus destinataires du projet de compte-rendu du CA du 11 mars 2022.

Véronique GUILLOTIN, Conseillère Régionale Grand-Est, précise, sur la question des équipements scolaires abordée lors du précédent Conseil d'Administration, que si la Région Grand-Est jouera bien entendu son rôle lorsque le besoin sera clairement identifié sur le territoire, la construction d'un nouveau lycée n'est pas aujourd'hui à l'ordre du jour. Il est toutefois nécessaire de revoir les perspectives en termes d'effectifs afin d'identifier les futurs besoins.

Patrick RISSER, Président de la CCPHVA, explique qu'une étude a été récemment menée afin d'analyser les évolutions des besoins en matière scolaire sur le territoire. Eu égard aux perspectives de développement du territoire, il précise que l'implantation d'un lycée sera probablement nécessaire à l'avenir.

Véronique SCHMIT, Conseillère Régionale Grand-Est, précise qu'avant d'étudier la nécessité de construire un nouveau lycée, il est important d'exploiter au maximum la question des mobilités et de privilégier la remise à niveau et le remplissage des structures existantes.

Pierrick SPIZAK, Maire de Villerupt, rappelle toutefois que si l'on souhaite évoluer vers un projet scolaire « européen », il est nécessaire que toute la chaîne de l'enseignement fasse partie intégrante du projet.

Annie SILVESTRI, Conseillère Départementale de Meurthe-et-Moselle, informe l'assemblée que le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle va prochainement lancer, avec l'AGAPE, une étude afin d'envisager les besoins du territoire en matière scolaire.

Peggy MAZZERO, Conseillère Régionale Grand-Est, rappelle que l'enjeu est d'identifier les besoins et les solutions avant que celui-ci ne se fasse ressentir.

Le Président WEIS rappelle toutefois que s'il est indispensable de mettre l'ensemble des partenaires autour de la table, ce n'est pas le rôle de l'EPA Alzette-Belval que de le faire.

Aucune autre observation ni modification n'ayant été demandée, le compte-rendu est adopté à l'unanimité.

Point 2 : Conventions financières 2022-2026 avec les collectivités partenaires (délibération)

Pour présenter ce point, la parole est donnée à Damien NERKOWSKI, Directeur Général de l'Etablissement.

Le PSO de l'EPA Alzette-Belval, approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°2014-02 du 7 février 2014, a été élaboré sur la base des accords conclus à la création de l'Etablissement entre l'Etat et les collectivités territoriales partenaires, à savoir un plan d'affaires sur 20 ans avec un déficit à fin d'affaires de 59,6 M€ financé suivant la clé de répartition suivante :

- Collectivités territoriales : 70 % :
 - Région Grand-Est : 30 % ;
 - Département de la Moselle : 17,5 % ;
 - Département de la Meurthe-et-Moselle : 17,5 % ;
 - Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA) : 5 % ;
- Etat : 30 %.

Ces contributions financières n'ont pas été remises en cause à l'occasion de la révision du PSO de l'EPA Alzette-Belval de 2019, approuvée par délibération du Conseil d'Administration n°2019-07 du 28 juin 2019, et ce en dépit de l'augmentation significative du bilan financier de l'opération, passant de 292 M€ HT à 414 M€ HT, celle-ci devant être financée en majeure partie par les recettes propres de l'Etablissement et notamment les recettes de cessions de charges foncières.

Après une première phase (2012-2016) axée essentiellement sur la réalisation d'études générales et de conception urbaine, la deuxième phase d'intervention (2017-2021) a consisté en l'entrée en phase opérationnelle des premières opérations d'aménagement portées par l'EPA, et notamment l'engagement en phase de travaux sur plusieurs opérations ainsi que l'encaissement des premières recettes de cessions.

Dès lors, la troisième phase objet des présentes (2022-2026) doit se caractériser par :

- un accroissement sensible des dépenses liées à l'activité opérationnelle de l'EPA avec notamment la réalisation simultanée, en phase « travaux », de plusieurs opérations d'aménagement ;
- une augmentation significative des recettes propres de l'Etablissement (cessions de charges foncières) au fur et à mesure de la commercialisation des terrains aménagés. Celles-ci ont vocation à constituer, sur la période 2022-2026, la principale source de recettes pour l'EPA.

Lors du Conseil d'Administration du 11 mars dernier, un bilan final d'exécution de la période 2017-2021 et des perspectives pour la période 2022-2026 ont été présentés, avec un maintien au même niveau des participations financières de l'Etat et des collectivités partenaires, en application du principe de lissage des contributions retenu depuis l'origine. Le Directeur Général a été autorisé à signer la convention de participation financière 2022-2026 avec la Région Grand-Est en maintenant au même niveau le montant de sa participation sur cette période (montant total de 3 809 400,00 €).

Compte tenu de ce qui précède et des prévisions détaillées dans le bilan susvisé, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à signer désormais, sur les mêmes principes, la convention de participation financière 2022-2026 avec les trois autres collectivités partenaires, à savoir :

- le Département de la Moselle, pour un montant total de 2 222 150 € ;
- le Département de la Meurthe-et-Moselle, pour un montant total de 2 222 150 € ;

- la CCPHVA, pour un montant total de 634 900 €.

De plus, il est rappelé que le PSO de l'EPA Alzette-Belval devant être révisé au cours de cette troisième phase d'intervention, soit au plus tard en 2024, il est proposé au Conseil d'Administration d'introduire, dans chacune de ces conventions, une clause ouvrant la possibilité de réviser les modalités du partenariat financier objet desdites conventions en fonction du bilan financier du PSO mis à jour et approuvé par le Conseil d'Administration.

A l'issue de cette présentation faite par le Directeur Général, le Président WEIS ouvre les débats.

Aucune opposition ni observation n'ayant été formulée, la délibération n°2022-08 relative à l'approbation des conventions financières 2022-2026 avec le Département de la Moselle, le Département de la Meurthe-et-Moselle et la CCPHVA est adoptée à l'unanimité.

Point 3 : Mise à jour du guide des procédures internes de l'EPA Alzette-Belval (délibération)

Pour présenter ce point, la parole est donnée à Damien NERKOWSKI, Directeur Général de l'Etablissement.

Le guide des procédures internes de l'EPA Alzette-Belval, approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°2018-17 du 6 décembre 2018, a pour objet de définir et préciser les règles procédurales applicables au sein de l'Établissement en matière de marchés publics et de cessions de terrains.

I. Marchés publics :

Dans le cadre de l'exercice de son activité, l'EPA Alzette-Belval est systématiquement amené à recourir à la commande publique afin de répondre à ses besoins en matière de travaux, fournitures ou services.

Dès lors, afin d'une part de sécuriser juridiquement les pratiques de l'EPA au regard des obligations imposées par la réglementation relative aux marchés publics et, d'autre part, de répondre à un objectif d'efficacité de la commande publique et de bonne utilisation des deniers publics, il apparaît nécessaire de définir et préciser les règles procédurales applicables au sein de l'Établissement.

Le présent guide a notamment pour objet de rappeler les seuils et procédures de passation applicables par l'EPA Alzette-Belval et de définir la composition, les compétences et le fonctionnement de la Commission des Achats Interne (CAI), organisme consultatif en charge de rendre des avis dans le cadre des procédures de passation engagées par l'Établissement.

II. Cessions de terrains :

Dans le cadre de son activité d'ensemblier et acteur du territoire, l'EPA Alzette-Belval est notamment amené à commercialiser les terrains à bâtir qu'il aménage sur ses différentes zones d'aménagement. Si aucune obligation de publicité et de mise en concurrence n'est imposée par la réglementation dans le cadre des cessions des biens immobiliers de son domaine privé, le présent guide a pour objet de définir les principes d'action devant régir les pratiques de l'EPA Alzette-Belval en la matière.

Il définit, dans le respect des principes de transparence, de traçabilité et de collégialité, les différents modes de commercialisation applicables par l'EPA Alzette-Belval, ainsi que la composition, les compétences et le fonctionnement de la Commission des Cessions (CdC), organisme consultatif en charge de rendre des avis dans le cadre des procédures de commercialisation de terrains engagées par l'Établissement.

III. Mise à jour du guide :

La présente mise à jour du guide constitue une mesure identifiée au plan d'actions de la cartographie des risques de l'EPA Alzette-Belval actualisée en 2022 et approuvée par délibération n°2022-04 du 11 mars 2022. Elle vise notamment à réduire le risque réglementaire « Non-respect de la réglementation relative à la commande publique ».

Cette mise à jour a pour objet principal la prise en compte de la réorganisation interne des services de l'EPA Alzette-Belval intervenue en fin d'année 2020, ainsi que son actualisation au regard des dernières évolutions législatives et réglementaires en matière de marchés publics.

A l'issue de cette présentation faite par le Directeur Général, le Président WEIS ouvre les débats.

Aucune opposition ni observation n'ayant été formulée, la délibération n°2022-09 relative à l'approbation de la mise à jour du guide des procédures internes de l'EPA Alzette-Belval est adoptée à l'unanimité.

Point 4 : France 2030 « Démonstrateur de la ville durable » - convention de financement - Caisse des dépôts et consignations/EPA Alzette-Belval (délibération)

Pour présenter ce point, la parole est donnée à Damien NERKOWSKI, Directeur Général de l'Etablissement.

L'EPA Alzette-Belval est engagé depuis sa création pour la mise en œuvre d'un aménagement durable et démonstrateur de la ville de demain. Du reste, il s'agit d'une orientation donnée dans le Projet Stratégique et Opérationnel de l'Etablissement approuvé en 2019.

A ce titre, le site de Micheville a bénéficié dès 2013 du soutien du Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) « Ville de Demain », qui a permis de financer des réalisations telles que la réhabilitation du bâtiment du Laboratoire (siège de l'EPA Alzette-Belval et de la communauté de communes du Pays Haut Val d'Alzette), un îlot à haute performance énergétique (programme de logements Linkcity sur l'Ecoparc) et une partie des études d'ingénierie menées sur la plateforme basse de Micheville.

Afin de se donner les moyens de poursuivre cette ambition, l'EPA Alzette-Belval a répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Démonstrateur de la Ville Durable » lancé en 2021 par la Banque des Territoires – Groupe Caisse des Dépôts dans le cadre du dispositif France 2030 et du 4^{ème} Programme d'investissements d'avenir.

Ce programme, qui pourrait mobiliser jusqu'à 10 millions d'euros de subvention par porteur de projet sur une période de 10 ans, vise la création d'un réseau national de démonstrateurs de la ville durable, à l'échelle d'îlots ou de quartiers, illustrant la diversité des enjeux de développement durable des

espaces urbains français : métropole, péri-urbain, ville moyenne, petite ville, quartiers prioritaires de la politique de la ville notamment en renouvellement urbain, outremer. Il s'organise en deux phases :

- La première phase, dite phase d'incubation, permet aux porteurs de projet, et ce pendant une durée maximum de 36 mois, d'être accompagné pour l'incubation ou la maturation de leur projet afin de traduire leur stratégie d'innovation et d'excellence environnementale et sociale en actions opérationnelles, avec un programme et un bilan prévisionnel d'opération consolidés ;
- La deuxième phase d'engagement définitif des projets, dite phase de réalisation, où les porteurs de projet, lorsqu'ils seront en mesure de justifier des conditions énumérées dans le cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt, pourront proposer leur projet au comité d'engagement décisionnaire pour entériner définitivement le soutien de France 2030 à la réalisation du projet de démonstrateur de la ville durable.

La candidature formulée par l'EPA Alzette-Belval dans le cadre de cet AMI et relative au projet d'aménagement de Micheville a été retenue par décision du Premier ministre en date du 22 avril 2022, aux côtés de 8 autres lauréats au niveau national, ce qui ouvre dès à présent la possibilité, pour l'EPA Alzette-Belval, d'obtenir un financement pour l'ingénierie relative à la phase d'incubation.

Concrètement, les actions qui pourraient être ainsi financées relèvent de trois thématiques :

- L'activation biologique des sols sur le site de Micheville, en particulier de ceux qui ont été impactés par l'activité industrielle et sidérurgique, dans un objectif de disposer à la fois de terre susceptible d'être utilisée comme terre végétale et d'espèces végétales susceptibles d'être utilisées dans le cadre des opérations d'aménagement de l'EPA (par le biais, par exemple, d'une pépinière comportant des essences adéquates). Cette première thématique s'inscrit dans le cadre du développement d'une économie circulaire.
- La gestion et l'amélioration de la qualité physico-chimique des eaux (eaux pluviales, milieux aquatiques), en particulier dans le vallon de l'Alzette qui longe les aménagements réalisés à Micheville. Cette deuxième thématique s'inscrit dans le cadre d'une amélioration de la qualité des eaux ;
- Une expérimentation en matière d'urbanisme transitoire, du type « conciergerie de quartier », destinée à apporter des services aux habitants ainsi qu'aux entreprises pendant la phase qui verra se succéder des chantiers de construction sur le site de Micheville. Cette troisième thématique s'inscrit dans le cadre du développement de services sur le site.

Les actions financées sont principalement des études, une partie significative d'entre elles étant nécessaires (par exemple pour des raisons réglementaires) dans le cadre de l'aménagement de Micheville, indépendamment de l'AMI qui constitue une opportunité d'accroître l'ambition avec le soutien financier de la Banque des Territoires.

La présente convention, qui définit les engagements réciproques de chacune des parties et les modalités de versement du financement, porte exclusivement sur la première phase d'incubation.

Elle prévoit le financement de cette phase par le Dispositif France 2030 à hauteur de 48 % du coût total prévisionnel des actions susvisées estimé à 996 318 €, soit un financement prévisionnel d'environ 479 809 €.

A l'issue de cette présentation faite par le Directeur Général, le Président WEIS ouvre les débats.

Christophe SUCHEL, Adjoint au Sous-Directeur de la DHUP, explique c'est une volonté de l'Etat que de faire émerger des démonstrateurs dans tous les territoires sur des sujets d'actualité comme la renaturation, la place de la nature en ville, la lutte contre le réchauffement climatique.

Annie SILVESTRI se félicite de cette démarche durable mais s'interroge sur la façon dont tous les acteurs et partenaires qui travaillent sur des problématiques similaires, comme le GECT Alzette-Belval, pourront être associés à ces projets.

Damien NERKOWSKI explique que c'est justement l'objectif de la phase d'incubation que d'étudier ces différents aspects. Les partenaires potentiels sont d'ailleurs d'ores et déjà cités dans la convention.

Véronique GUILLOTIN souligne que les sujets traités sont très importants comme ceux de la qualité de la terre ou de la qualité de l'eau. Il ne faut pas non plus oublier la qualité de l'air, notamment sur d'anciens sites industriels, et également aborder les différents sujets sous l'angle de l'économie circulaire.

Aucune opposition ni autre observation n'ayant été formulée, la délibération n°2022-10 relative à l'approbation de la convention de financement Caisse des dépôts et consignations/EPA Alzette-Belval dans le cadre du programme France 2030 « Démonstrateur de la ville durable » est adoptée à l'unanimité.

Point 5 : Convention pré-opérationnelle - Thil-Villerupt - étude de faisabilité et d'aménagement sur le site du Crassier Sainte-Claire - Thil/Villerupt/CCPHVA/EPFGE/EPA Alzette-Belval (délibération)

Pour présenter ce point, la parole est donnée à Damien NERKOWSKI, Directeur Général de l'Etablissement.

Les communes de Thil et de Villerupt, la CCPHVA et l'EPA Alzette-Belval souhaitent étudier les potentialités de requalification du secteur du Crassier Sainte-Claire dont les enjeux d'aménagement identifiés sont les suivants :

- Traitement de la couture urbaine entre les deux communes via la réalisation éventuelle d'un nouveau quartier et le développement de programmes de logements neufs ;
- Valorisation du tissu urbain et des espaces publics existants ;
- Valorisation d'anciens crassiers sidérurgiques (crassier Sainte-Claire et crassier d'Aubrives) ;
- Renaturation de l'Alzette et de ses affluents.

Pour ce faire, il est proposé de conclure une convention pré-opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Grand-Est (EPFGE) afin que ce dernier mène une étude de faisabilité et d'aménagement sur le secteur.

Cette étude permettra notamment de dresser une analyse des contraintes techniques du secteur, afin de mesurer leurs impacts sur la réalisation d'un projet éventuel (analyse urbaine et paysagère, technique, environnemental,...).

Sur la base de cet état des lieux, l'étude de faisabilité comprendra également des propositions de concepts d'aménagement, prenant en compte différents scénarios programmatiques. Le schéma d'aménagement, avec chiffrage et phasage, qui en sera issu s'attachera à définir les différents usages du sol possibles, au regard des besoins et des opportunités, et ce dans une perspective de 5 à 15 ans et en tenant compte du contexte local et transfrontalier.

In fine, cette étude permettra d'apprécier le potentiel du site dans la perspective de la révision prochaine du Projet Stratégique et Opérationnel de l'établissement.

Le montant prévisionnel de cette étude s'élève à 150 000 € TTC, financé de la manière suivante :

- 80% à la charge de l'EPFGE qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'étude ;
- 5% à la charge de l'EPA Alzette-Belval ;
- 5% à la charge de la CPHVA ;
- 5% à la charge de la commune de Villerupt ;
- 5% à la charge de la commune de Thil.

A l'issue de cette présentation faite par le Directeur Général, le Président WEIS ouvre les débats.

Aucune opposition ni observation n'ayant été formulée, la délibération n°2022-11 relative à l'approbation de la convention pré-opérationnelle - Thil-Villerupt - étude de faisabilité et d'aménagement sur le site du Crassier Sainte-Claire - Thil/Villerupt/CPHVA/EPFGE/EPA Alzette-Belval est adoptée à l'unanimité.

Point 6 : Avenants aux conventions foncières et travaux EPFGE/EPA Alzette-Belval (délibération)

Pour présenter ce point, la parole est donnée à Damien NERKOWSKI, Directeur Général de l'Etablissement.

L'Etablissement Public Foncier de Grand-Est (EPFGE) a la charge d'accompagner l'action de l'EPA Alzette-Belval par la réalisation d'opérations foncières, d'études et de travaux de pré-aménagement, nécessaires aux projets de reconversion définis et portés par l'EPA sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Alzette-Belval.

A ce titre, le partenariat entre les deux établissements pour une action spécifique à l'échelle de l'OIN a été formalisé dans une première convention-cadre territoriale en date du 28 janvier 2013, puis renouvelé dans une seconde convention-cadre territoriale en date du 21 avril 2021.

La déclinaison opérationnelle de ces conventions-cadre a notamment conduit à la signature des conventions suivantes :

- Une convention foncière relative à l'opération « RUSSANGE - Micheville anciens laminoirs – Requalification », en date du 24 mai 2012, modifiée par avenant n°1 en date du 22 janvier 2013 et avenant n°2 en date du 21 juillet 2014.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFGE est chargé, pour le compte de l'EPA Alzette-Belval, de la maîtrise et du portage du foncier sur partie du site de Micheville.

La convention susvisée arrivant à échéance au 30 juin 2022 et l'EPFGE étant à ce jour encore propriétaire d'une partie du foncier, il s'avère nécessaire de la modifier par avenant n°3 afin de la prolonger et permettre le portage des emprises foncières correspondantes jusqu'au 30 juin 2024.

- Une convention de maîtrise d'œuvre et de travaux relative à l'opération « VILLERUPT – Micheville – Plateforme basse », en date du 21 décembre 2018, modifiée par avenant n°1 en date du 10 septembre 2020 et avenant n°2 en date du 22 novembre 2021, d'un montant de 7 000 000 € TTC, dont le financement est assuré en totalité par l'EPFGE.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFGE a la charge de réaliser les travaux de pré-aménagement nécessaires aux projets de reconversion définis et portés par l'EPA Alzette-Belval sur la plateforme basse du site de Micheville (ZAC de Micheville 1).

A ce titre, les travaux de pré-aménagement de la phase 2 de la ZAC de Micheville 1 ont démarré en août 2020 et se poursuivront jusqu'en 2023.

Toutefois, au regard de l'enveloppe actuellement disponible et des travaux restant à réaliser (excavations complémentaires, augmentation des quantités remblayées et des masses polluées à sortir du site,...) pour terminer l'opération, il s'avère nécessaire de modifier, par avenant n°3 à la convention susvisée, l'enveloppe globale de l'opération, en l'augmentant de 2 000 000 € TTC (soit une enveloppe totale de 9 000 000 € TTC financée en totalité par l'EPFGE).

A l'issue de cette présentation faite par le Directeur Général, le Président WEIS ouvre les débats.

Aucune opposition ni observation n'ayant été formulée, la délibération n°2022-12 relative à l'approbation des avenants aux conventions foncières et travaux EPFGE/EPA Alzette-Belval est adoptée à l'unanimité.

Point 7 : Stratégie de communication de l'EPA Alzette-Belval (information)

Pour présenter ce point, la parole est donnée à Damien NERKOWSKI, Directeur Général de l'Etablissement.

Depuis 2021, l'EPA met en œuvre une stratégie de communication dont les principaux objectifs sont de :

- Contribuer à une meilleure compréhension et appropriation de l'action de l'EPA par les parties prenantes, afin de renforcer leur adhésion et leur participation aux projets portés par l'Etablissement ;
- Valoriser l'intervention de l'EPA et améliorer ainsi sa notoriété et l'attractivité de ses projets auprès des investisseurs et des professionnels de l'aménagement et de la promotion.

Différentes réalisations ont été menées à bien au regard de ces objectifs :

D'abord, une plaquette institutionnelle a été réalisée. Celle-ci présente succinctement les objectifs poursuivis par l'Etablissement ainsi que ses principaux projets. Elle comprend les principaux messages clés de la communication de l'EPA et constitue un outil utile dans les relations avec l'ensemble des parties prenantes.

En outre, un panneau d'information présentant la rénovation du bâtiment « Le Laboratoire », siège de l'Etablissement et de la CCPHVA, a été réalisé et affiché dans le hall du bâtiment. Il permet de valoriser une action emblématique de rénovation réussie dans le cadre du projet de Micheville.

De plus, les chefs de projets ont été formés pour pouvoir participer à la mise à jour du site Internet. Associé à une diffusion des actualités de l'EPA sur le réseau LinkedIn, ce nouveau dynamisme du site contribue à la notoriété de l'établissement sur les réseaux et dans la presse régionale et professionnelle.

Enfin, depuis 2020, à la suite des élections municipales et communautaires, à l'invitation de certains maires et du Président de la CCPHVA, l'équipe de direction de l'établissement est intervenue devant les Conseils municipaux et le Bureau communautaire de la CCPHVA pour présenter l'Etablissement ou certains de ses projets.

Pour 2022, les perspectives sont les suivantes :

Tout d'abord, l'EPA souhaite poursuivre les contacts réguliers avec les Conseils municipaux et le Bureau communautaire de la CCPHVA, de façon à informer les élus mais également recueillir leurs observations ou leurs souhaits dans le cadre des projets menés par l'établissement.

En outre, dans le contexte de l'ouverture de l'Arche et des travaux d'aménagement de la plateforme basse du site de Micheville, entre l'Arche et l'Ecoparc, ainsi que de ceux de construction qui seront menés par les promoteurs sur ce même site pendant plusieurs années, une mise en valeur particulière de l'opération de Micheville est prévue, au travers de panneaux illustratifs installés à proximité de l'Arche. L'objectif est d'informer le public sur les réalisations en cours et à venir sur ce site.

De plus, en lien avec le GECT Alzette Belval, un événement marquant la réalisation des travaux de la liaison douce Micheville-Belval « ABACTIV » est envisagé. Il permettra notamment de souligner le caractère concret de cette réalisation d'ordre transfrontalier.

Enfin, un premier rapport d'activité institutionnel portant sur l'année 2022 est prévu. Il pourrait être présenté au Conseil d'Administration de l'établissement en début d'année 2023.

Au plan financier, en 2021, les dépenses relatives à la communication institutionnelle se sont élevées à 4 825 € en AE et 4 255 € en CP. Pour 2022, le montant prévisionnel des dépenses relatives à la communication institutionnelle devrait s'élever à 9 700 €, la mise en valeur du site de Micheville au travers de panneaux ayant vocation à être prise en compte dans le budget de cette opération d'aménagement à hauteur de 30 000 €.

En terme d'organisation, cette stratégie et les actions engagées font l'objet de décisions et d'un suivi au sein du Comité de Direction de l'EPA. Leur mise en œuvre est coordonnée par le directeur général avec le soutien de la responsable du développement.

A l'issue de cette présentation faite par le Directeur Général, le Président WEIS ouvre les débats.

Laurent TOUVET, Préfet de la Moselle, explique qu'il est indispensable de communiquer sur la manière dont les nouveaux quartiers sont créés et vont se développer.

Damien NERKOWSKI précise qu'il est possible de profiter des différents événements organisés sur le territoire afin de communiquer sur les projets portés par l'EPA.

Annie SILVESTRI informe qu'il y a une grosse attente de la population concernant le projet de pôle commercial sur Micheville.

Damien NERKOWSKI répond que l'instruction concernant le recours contentieux déposé contre le permis de construire du promoteur est clôturée mais qu'à ce jour aucune date d'audience n'est encore arrêtée.

Pierrick SPIZAK précise à ce sujet qu'il est également important de communiquer vis-à-vis des commerçants du territoire et de promouvoir une offre complémentaire et pas concurrente à l'offre commerciale d'ores et déjà existante.

Damien NERKOWSKI rappelle à ce titre que des rencontres sont régulièrement organisées avec les associations de commerçants afin de les informer des avancées des projets et notamment des types de commerces ciblés.

Olivier BAUCHAT, Conseiller Régional Grand-Est, explique que dans le cadre du développement des projets il est important d'adopter une communication adaptée aux entreprises afin de les attirer et créer des richesses pour le territoire.

Véronique GUILLOTIN rappelle que le sujet du développement économique est un sujet majeur qui doit constituer un axe prioritaire dans le cadre de la future révision du PSO. Un territoire dynamique est un territoire où l'on trouve de l'emploi. Or, le problème est que nous ne sommes aujourd'hui pas en mesure d'accueillir les entreprises qui souhaitent s'installer sur le territoire.

Patrick RISSER explique qu'il y a de réels problèmes de disponibilité foncière eu égard notamment aux aléas des sols (aléas miniers, mouvements de terrains,...) et à l'exigence d'exemplarité en matière de non-artificialisation des sols.

Ce point n'appelant pas de vote et aucune autre observation n'ayant été formulée, il est proposé à l'assemblée de passer au point suivant.

Point 8 : Audit de conseil de l'EPA Alzette-Belval – Synthèse des conclusions (information)

Pour présenter ce point, la parole est donnée à Damien NERKOWSKI, Directeur Général de l'Etablissement.

En 2021, le comité ministériel d'audit interne du ministère de la transition écologique a décidé la réalisation d'un audit de conseil par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) portant sur l'EPA Alzette-Belval.

L'objet de la mission est d'analyser les risques auxquels l'Etablissement est exposé et les dispositifs mis en place pour les maîtriser.

Sa réalisation a été confiée à une équipe de trois auditeurs, qui ont commencé leur mission à l'été 2021 et ont mené, dans le cadre de cet audit, 35 entretiens avec des parties prenantes diverses.

Le rapport final a été transmis à la DHUP et au Directeur Général de l'EPA Alzette Belval en date du 9 mai 2022. A cette date, il devait encore être communiqué par le vice-président du CGEDD aux Ministres de la Transition écologique, du Logement, et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Plusieurs thèmes ont été examinés à l'occasion de cet audit : la stratégie de l'Etablissement, sa gouvernance, son organisation et ses moyens, son modèle économique, ses objectifs opérationnels.

Globalement, la mission a émis une opinion globale d'audit favorable avec réserves, « les recommandations émises par la mission [allant] dans le sens des objectifs fixés au nouveau directeur général dans sa lettre de mission et viennent ainsi les conforter ».

Ces recommandations sont au nombre de 12 :

- 9 recommandations adressées à l'EPA ;
- 3 recommandations adressées à la DHUP.

Le rapport d'audit fait état du plan d'actions mis en place au regard de chacune des recommandations.

Il en ressort notamment que 3 recommandations ont d'ores et déjà été mises en œuvre totalement ou partiellement et que 4 recommandations seront traitées à l'occasion de la révision du PSO.

Damien NERKOWSKI précise enfin que le rapport final ayant été communiqué aux ministres concernés le 14 juin, il est désormais possible de le communiquer aux membres du Conseil d'Administration qui le souhaiteraient.

Laurent TOUVET propose qu'un temps d'échange soit organisé à l'occasion de la prochaine séance du Conseil d'Administration suite à la transmission de ce rapport final.

Ce point n'appelant pas de vote et aucune autre observation n'ayant été formulée, il est proposé à l'assemblée de passer au point suivant.

Point 9 : Points divers (information)

Le Président WEIS précise que la date de tenue de la prochaine séance du Conseil d'Administration n'est pas encore arrêtée et qu'elle sera communiquée ultérieurement.

La séance est levée à 16h30.

Le Président,

Jean ROTTNER



AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE PARTICIPATION
FINANCIÈRE 2021-2022 – ETAT /EPA ALZETTE-BELVAL
(INFORMATION : COMPTE-RENDU SUITE À LA
CONSULTATION ÉCRITE EN DATE DU 27 JUILLET 2022)

3



AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE PARTICIPATION
FINANCIÈRE 2021-2022 – ETAT /EPA ALZETTE-BELVAL
(INFORMATION : COMPTE-RENDU SUITE À LA
CONSULTATION ÉCRITE EN DATE DU 27 JUILLET 2022)

3.1

NOTE DE PRÉSENTATION

**CONSEIL D'ADMINISTRATION – PROCÉDURE DE CONSULTATION ÉCRITE
DU 27 JUILLET 2022**

**AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE 2021-2022
ÉTAT / EPA ALZETTE-BELVAL**

NOTE DE PRÉSENTATION

Par décret n°2011-414 du 18 avril 2011, l'opération d'aménagement dite d'Alzette-Belval a été qualifiée d'Opération d'Intérêt National (OIN).

Afin de mettre en œuvre cette OIN, l'EPA Alzette-Belval a été créé par décret n°2018-327 du 6 mars 2012.

L'EPA a pour mission de favoriser l'aménagement et le développement durable dans le cadre de l'OIN Alzette-Belval. Pour ce faire, son conseil d'administration a approuvé son Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) par délibération n°2014-02 en date du 7 février 2014, révisé par délibération n°2019-07 en date du 28 juin 2019. Ce dernier définit les objectifs et la stratégie d'intervention de l'établissement ainsi que son Programme Prévisionnel d'Aménagement (PPA) à réaliser sur la période 2012-2031.

Le PSO de l'EPA Alzette-Belval a été élaboré sur la base des accords conclus à la création de l'Etablissement entre l'Etat et les collectivités territoriales partenaires, à savoir un plan d'affaires sur 20 ans avec un déficit à fin d'affaires de 59,6 M€ financé suivant la clé de répartition suivante :

- Collectivités territoriales : 70 % :
 - Région Grand-Est : 30 % ;
 - Département de la Moselle : 17,5 % ;
 - Département de la Meurthe-et-Moselle : 17,5 % ;
 - Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA) : 5 % ;
- Etat : 30 %.

Par délibération n°2021-05 du 14 octobre 2021, le Conseil d'Administration de l'EPA Alzette-Belval a approuvé la convention de participation financière à conclure avec l'Etat, ayant pour objet la participation financière apportée par l'Etat pour la période 2021-2022 dans le cadre de l'exécution du PSO de l'EPA, et ce dans la continuité du CPER Grand-Est 2015-2020 et dans l'attente de la signature du CPER Grand-Est 2021-2027, alors en cours de négociation.

Le CPER Grand-Est 2021-2027 a été signé le 22 février 2022. Il prévoit un montant de 4 230 000 € contractualisés sur la ligne "P135 EPA - Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ». Ce contrat constitue donc maintenant le cadre de référence pour le versement de la participation financière de l'Etat à l'EPA sur l'année 2022.

En conséquence, afin de permettre le versement de cette participation au titre de l'année 2022 sur la base du CPER Grand-Est 2021-2027, il est nécessaire d'adapter au préalable la portée de la convention du 2 novembre 2021 susvisée afin de la restreindre à la seule année 2021.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration d'approuver l'avenant n°1 à la convention de participation financière Etat/EPA Alzette-Belval du 2 novembre 2021 ayant pour objet de limiter la portée de cette convention à la seule année 2021 et de permettre le versement de la participation due par l'Etat au titre de l'année 2022 sur la base du CPER Grand-Est 2021-2027.

Résultats de la procédure de consultation écrite du 27 juillet 2022 : 11 suffrages exprimés :

- 10 votes favorables
- 1 abstention



AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE PARTICIPATION
FINANCIÈRE 2021-2022 – ETAT /EPA ALZETTE-BELVAL
(INFORMATION : COMPTE-RENDU SUITE À LA
CONSULTATION ÉCRITE EN DATE DU 27 JUILLET 2022)

3.2

DÉLIBÉRATION

**CONSEIL D'ADMINISTRATION – PROCÉDURE DE CONSULTATION ÉCRITE
DU 27 JUILLET 2022**

**AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE 2021-2022
ÉTAT / EPA ALZETTE-BELVAL**

DÉLIBÉRATION N°2022 –

VU le décret n°2011-414 du 18 avril 2011 inscrivant l'opération d'aménagement d'Alzette-Belval parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2012-327 du 6 mars 2012 portant création de l'Établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval, modifié par les décrets n°2013-938 du 18 octobre 2013, n°2015-978 du 31 juillet 2015 et n°2018-773 du 5 septembre 2018,

VU le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

VU le règlement intérieur institutionnel adopté par délibération n°2016-17 du Conseil d'Administration en date du 2 novembre 2016 et notamment son article 8,

VU le Projet Stratégique Opérationnel (PSO) révisé de l'EPA Alzette-Belval approuvé par délibération n°2019-07 en date du 28 juin 2019,

VU la convention de participation financière Etat/EPA Alzette-Belval en date du 2 novembre 2021, approuvée par délibération n°2021-05 en date du 14 octobre 2021,

VU le Contrat de Plan Etat-Région (CPER) Grand-Est 2021/2027, signé entre l'Etat et le Conseil Régional Grand-Est en date du 22 février 2022,

Sur le rapport du Directeur Général,

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré :

- Approuve l'avenant n°1 à la convention de participation financière 2021-2022 Etat/EPA Alzette-Belval ayant pour objet de restreindre la portée de cette convention à la seule année 2021, joint à la présente délibération,
- Autorise le Directeur Général à signer ledit avenant et à y apporter des modifications mineures d'ordre rédactionnel.

Le Président du Conseil d'Administration

Mathieu WEIS

VU ET APPROUVÉ LE
LA PRÉFÈTE

Josiane CHEVALIER



AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE PARTICIPATION
FINANCIÈRE 2021-2022 – ETAT /EPA ALZETTE-BELVAL
(INFORMATION : COMPTE-RENDU SUITE À LA
CONSULTATION ÉCRITE EN DATE DU 27 JUILLET 2022)

3.3

AVENANT N°1

Avenant n°1 à la convention de participation financière 2021-2022 du 2 novembre 2021

ETAT / EPA ALZETTE-BELVAL

ENTRE

D'une part,

L'Etat, représenté par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires représenté par le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, M. François ADAM, ci-après dénommé « l'Etat » ;

ET

D'autre part,

L'Etablissement public d'Aménagement d'Alzette-Belval, représenté par son Directeur Général M. Damien NERKOWSKI, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration de l'EPA Alzette-Belval n°2022-... en date du .../.../2022, ci-après dénommé « EPA Alzette-Belval » ;

VU le décret n°2011-414 du 18 avril 2011 inscrivant l'opération d'aménagement d'Alzette-Belval parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2012-327 du 6 mars 2012 portant création de l'Etablissement public d'aménagement d'Alzette-Belval, modifié par les décrets n°2013-938 du 18 octobre 2013, n°2015-978 du 31 juillet 2015 et n°2018-773 du 5 septembre 2018,

VU le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

VU le Projet Stratégique Opérationnel (PSO) révisé de l'EPA Alzette-Belval approuvé par délibération n°2019-07 en date du 28 juin 2019,

VU le Contrat de Plan Etat-Région Grand-Est 2021/2027 (CPER), signé entre l'Etat et le Conseil Régional Grand-Est en date du 22 février 2022,

Il est convenu ce qui suit :



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



PREAMBULE

L'EPA Alzette-Belval, créé pour revitaliser un territoire en déprise industrielle et rééquilibrer le développement transfrontalier, a pour mission principale de favoriser l'aménagement et le développement durable dans le cadre de l'OIN Alzette-Belval. Pour ce faire, son conseil d'administration a approuvé son programme stratégique et opérationnel (PSO) par délibération n°2014-02 en date du 7 février 2014, révisé par délibération n°2019-07 en date du 28 juin 2019. Ce dernier définit les objectifs et la stratégie d'intervention de l'établissement ainsi que son Programme Prévisionnel d'Aménagement (PPA) à réaliser sur la période 2012-2031.

Les besoins financiers de l'établissement sur les années 2021 et 2022 nécessitent un financement de l'État permettant notamment de poursuivre :

- La mise en œuvre opérationnelle de la phase 1 du PSO :
 - Micheville (zones 1 et 2 du PSO) ;
 - ZAC de Cantebonne (zone 10) ;
 - Rédange – Coteaux (zone 20) ;
 - Des actions de réhabilitation urbaine à Villerupt.
- Les études techniques et de maîtrise d'œuvre menées sur la phase 2 du PSO :
 - Rédange – Crassier (zone 21) ;
 - Projet « ABACTIV ! Alzette-Belval à pied et à vélo ».

La signature de la convention de participation financière du 2 novembre 2021 entre l'État et l'EPA Alzette-Belval permettait le versement des crédits de l'État nécessaires au financement de l'EPA, dans la continuité du CPER Grand-Est 2015-2020, et ce dans l'attente de la signature du CPER Grand-Est 2021-2027, alors en cours de négociation.

Le CPER Grand-Est 2021-2027 a été signé le 22 février 2022. Il prévoit un montant de 4 230 000 € contractualisés sur la ligne "P135 EPA - Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat". Ce contrat constitue donc maintenant le cadre de référence pour le versement de la participation financière de l'EPA sur l'année 2022.

En conséquence, afin de permettre le versement de cette participation au titre de l'année 2022 sur la base du CPER Grand-Est 2021-2027, il est nécessaire d'adapter au préalable la portée de la convention du 2 novembre 2021 susvisée afin de la restreindre à la seule année 2021.

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

L'article 1 de la convention du 2 novembre 2021 est modifié comme suit :

« La présente convention a pour objet d'arrêter les modalités financières d'accompagnement de l'EPA Alzette-Belval par l'État au titre de l'année 2021 dans le cadre de l'exécution du Projet Stratégique Opérationnel (PSO) de l'établissement et qui ont vocation à s'inscrire dans le CPER 2021-2027 ».

Article 2 – MONTANT DES SUBVENTIONS

Le titre de l'article 2 est remplacé par « montant de la subvention pour l'année 2021 ».

L'article 2 est modifié comme suit :

« Au titre de l'année 2021, une subvention de fonctionnement est allouée par l'Etat à l'EPA Alzette-Belval pour un montant de 604 286 € ».

Article 3 – AUTRES DISPOSITIONS

Les autres dispositions de la convention du 2 novembre 2021 non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à AUDUN-LE-TICHE, en deux exemplaires originaux,
Le

Pour le ministre de la transition écologique et de
la cohésion des territoires, et par délégation

François ADAM

Le Directeur Général de l'EPA Alzette-Belval

Damien NERKOWSKI



BUDGET POUR L'ANNÉE 2023 (DÉLIBÉRATION)

4



BUDGET POUR L'ANNÉE 2023 (DÉLIBÉRATION)

NOTE DE PRÉSENTATION

4.1.1

Rapport du Directeur général sur le budget 2023

Conformément aux dispositions de l'article R.321-9 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de soumettre au Conseil d'Administration de l'EPA Alzette-Belval le rapport budgétaire relatif à l'année 2023.

Ce document a été élaboré conformément :

- au décret n°2012-1246 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique du 7 novembre 2012, modifié ;
- à l'arrêté du 26 juillet 2019 relatif aux règles budgétaires des organismes ;
- à la circulaire DB/DGFIP du 26 juillet 2022 relative à la gestion budgétaire et comptable publique des organismes et opérateurs de l'Etat pour 2023.

Le budget est accompagné du présent rapport établi par l'ordonnateur, destiné à éclairer le Conseil d'Administration sur les motivations et les conséquences des décisions soumises à son approbation. Il explicite les choix budgétaires au regard du contexte, des missions, de la stratégie, du programme d'activités et de la gestion de l'EPA. Il analyse les équilibres généraux, justifie les demandes au regard de l'activité de l'organisme et retrace les évolutions les plus significatives entre le budget initial approuvé pour l'année 2022 et le budget proposé pour l'année 2023. Il justifie les déterminants de la dépense de l'organisme en fonction de critères objectifs.

INTRODUCTION

Le cadre budgétaire et comptable issu du décret GBCP

L'année 2023 est la huitième année de mise en œuvre pleine et entière du nouveau cadre budgétaire et comptable issu du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la Gestion Budgétaire et Comptable Publique (GBCP).

Le décret GBCP structure l'information financière en différentes comptabilités à organiser au sein des organismes, à savoir une comptabilité budgétaire qui raisonne en encaissements/décaissements, une comptabilité générale qui s'appuie sur les droits constatés (service fait) et, selon les besoins, une comptabilité analytique.

Toutefois, bien que n'étant pas soumis à la comptabilité budgétaire en application de l'article R.321-1 du code de l'urbanisme, le présent budget est également présenté sous la forme d'une comptabilité budgétaire, en accord avec les tutelles financières de l'Etablissement (CGEFI, DGFIP et DB). Pour ce faire, une présentation des crédits en Autorisations d'Engagement (AE) et Crédits de Paiement (CP), répartis sous la forme de trois enveloppes de dépenses (personnel, fonctionnement, investissement), est exposée.

En effet, en sus de la comptabilité générale qui s'impose à l'Etablissement, la tenue d'une comptabilité budgétaire permet de compléter l'analyse de la situation financière et budgétaire de l'EPA et d'optimiser son pilotage en offrant une vision stratégique et opérationnelle, permettant de mieux retracer les impacts budgétaires pour l'Etablissement et ainsi améliorer le suivi de la soutenabilité de son budget.

Les crédits sont présentés à titre indicatif par destination afin d'indiquer la finalité de la dépense. Pour ce faire, un travail commun sous l'égide de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages et de la Direction du Budget a été mené en 2016 afin de proposer une lecture budgétaire partagée par tous les EPA nationaux qui permette de mettre en évidence l'action de ces établissements dans le cadre plus général des interventions de l'Etat.

Sur la partie opérationnelle, trois destinations et dix sous-destinations de dépenses ont été arrêtées, selon le tableau suivant :

Destinations	Sous-Destinations
Aménagement	Logements
	Développement économique
	Activité
	Equipements publics
	Réhabilitation urbaine
	Etudes pré-opérationnelles
Foncier	Gestion foncière
	Traitement de Friches
Etudes	Promotion et communication du territoire
	Analyse du territoire

Sur la partie fonctionnelle, une destination et six sous-destinations de dépenses ont été arrêtées, selon le tableau suivant :

Destination	Sous-Destinations
Support	Finances
	Pilotage
	RH
	Logistique
	Informatique et télécommunication
	Immobilier

Les tableaux budgétaires seront présentés sous cette forme.

Les prévisions de recettes de l'exercice sont également présentées selon une nomenclature par origine et par nature.

Le dossier de présentation du budget comprend ainsi les éléments suivants :

- **Budget 2023 :**
 - Tableau 1 : autorisations d'emplois (pour vote)
 - Tableau 2 : situation patrimoniale (pour vote)
 - Tableau 3 : dépenses par destination et recettes par sous-nature
 - Tableau 4 : opérations pour compte de tiers
 - Tableau 5 : plan de trésorerie
 - Tableau 6 : autorisations budgétaires
 - Tableau 7 : équilibre financier
 - Tableau 8 : opérations sur recettes fléchées
 - Tableau 9 : opérations pluriannuelles

La mise en œuvre du PSO

Le Projet Stratégique Opérationnel (PSO) initial de l'EPA a été approuvé par le Conseil d'Administration du 7 février 2014 (délibération n°2014-02). Si 26 zones d'aménagement ou « affaires », représentant environ 210 hectares, étaient identifiées par le PSO sur tout le territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN), les premières actions engagées en phase I ont principalement concerné les friches industrielles à reconvertir, les réhabilitations des cités ouvrières et le renforcement des pôles urbains, pour réussir l'intégration du projet dans le tissu existant.

Selon la réglementation en vigueur jusqu'à l'adoption de la loi « ELAN » (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), le PSO de l'EPA Alzette-Belval ayant été approuvé au Conseil d'Administration du 7 février 2014, sa version révisée devait intervenir au cours du premier semestre 2019. Malgré les évolutions juridiques engendrées par l'adoption de cette loi consistant notamment en la suppression de l'obligation, pour les EPA, d'approuver un PSO et de le réviser périodiquement, le Conseil d'Administration a souhaité maintenir ce calendrier et confirmé la nécessité de mettre à jour le PSO.

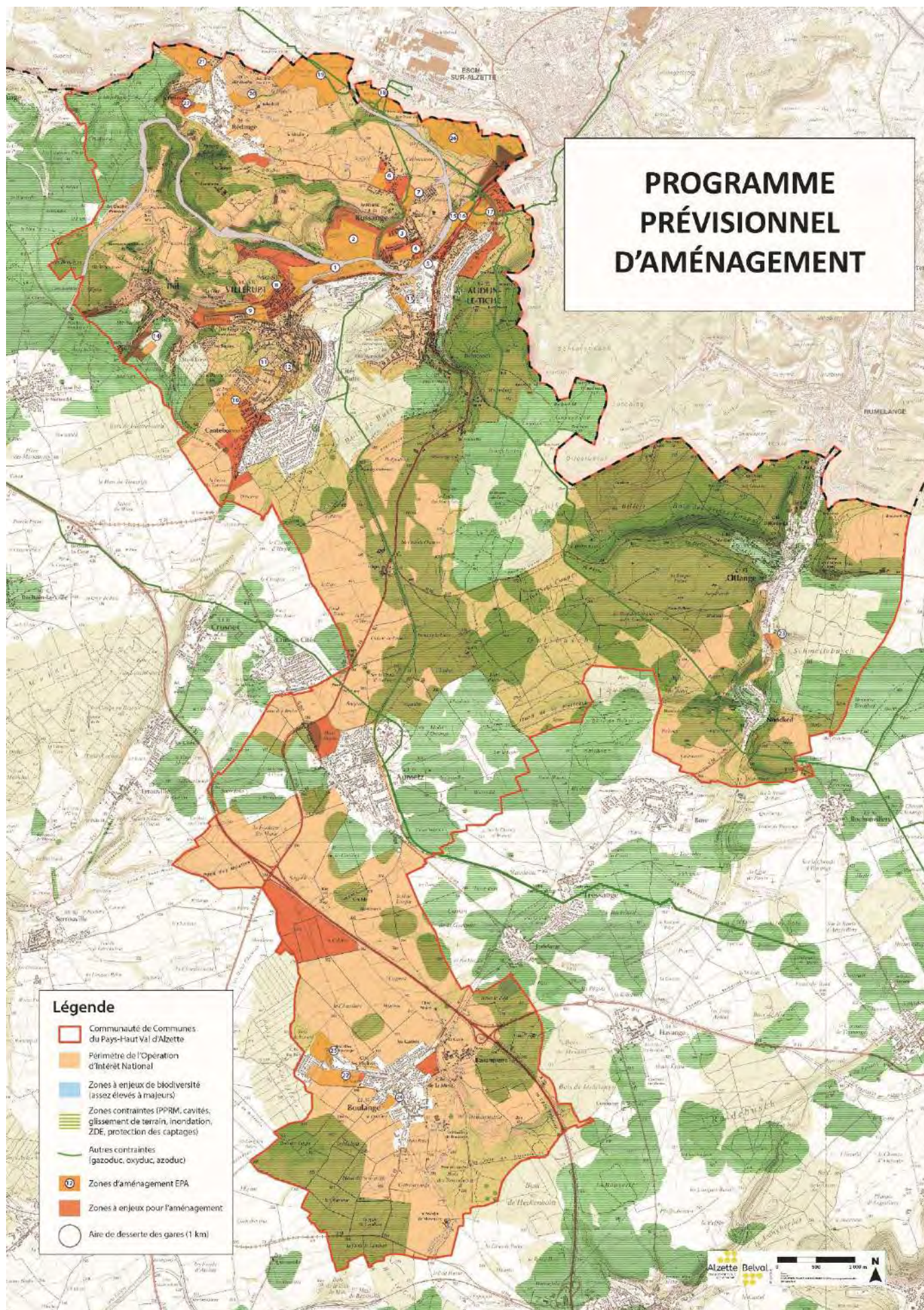
En conséquence, un projet de PSO révisé a été présenté au Conseil d'Administration du 6 décembre 2018 qui a décidé de présenter le projet aux acteurs du territoire et de le soumettre à la concertation.

Suite à cela, le PSO révisé a été approuvé par le Conseil d'Administration du 28 juin 2019 (délibération n°2019-01). Cette révision est l'occasion non seulement de préciser et de réaffirmer les ambitions de l'EPA en matière d'aménagement durable mais également de mettre en exergue le caractère démonstrateur et innovant du projet développé en réponse aux spécificités du territoire sur lequel il s'inscrit.

Cette stratégie mise à jour s'articule autour de trois grands axes :

- Positionner l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois ;
- Renforcer l'attractivité du territoire par l'aménagement d'une éco-agglomération transfrontalière ;
- Favoriser un aménagement durable et innovant.

Désormais, ce sont 27 zones d'aménagement ou « affaires » qui sont identifiées, représentant 246 hectares, dont près de 64 % sont situées sur des friches industrielles ou en renouvellement urbain (contre près de 50 % dans le PSO initial), pour un bilan global à 20 ans à 414 114 752 € en dépenses et en recettes, soit une augmentation de 54 000 000 € par rapport au bilan financier du PSO de 2014, sans modification de la participation des partenaires.



I - LES DEPENSES

Le budget 2023 est présenté en séparant l'activité opérationnelle, les frais de structure et les investissements.

1.1 L'activité opérationnelle (*enveloppe « fonctionnement »*)

Au préalable, il convient de rappeler que l'activité opérationnelle de l'Etablissement relève de ses dépenses de fonctionnement.

1.1.1 Les prévisions d'activité par affaire

En 2023, quatre affaires vont principalement générer des dépenses au titre de la mise en œuvre opérationnelle de la phase 1 du PSO :

- Micheville - Plateforme basse (zone 1 du PSO) ;
- Micheville - Ecoparc (zones 1 et 2 du PSO), comprenant également le projet « ABACTIV ! Alzette-Belval à pied et à vélo » ;
- Villerupt - ZAC de Cantebonne (zone 10 du PSO) ;
- OPAH-RU - Micheville.

Pour rappel, les Prévisions à Fin d'Affaire (PFA) de ces quatre affaires, auxquelles il convient d'ajouter l'opération « Rédange - Coteau (zone 20 du PSO) », sont considérées comme fiables eu égard au stade d'avancement de ces opérations et donnent lieu à une présentation et à un vote au Conseil d'Administration à l'occasion de l'approbation du compte financier de l'Etablissement.

Les affaires « Rédange - Crassier (zone 21 du PSO) », « Boulange – Quartier de la Mine (zone 22 du PSO) » et « Micheville – Plateforme haute (zone 2 du PSO) » vont quant à elles générer des dépenses au titre de la poursuite des études techniques et de maîtrise d'œuvre urbaine menées sur la phase 2 du PSO.

Enfin, le budget 2023 prévoit l'engagement des premières dépenses sur la phase 3 du PSO à travers l'affaire « Terres Rouges » (zone 26 du PSO) suite à l'autorisation d'engagement de l'opération par délibération du Conseil d'Administration n°2021-07 du 22 novembre 2021 et à la signature d'une convention constitutive de groupement de commandes avec le Département de l'Aménagement du Territoire (DATer) du Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du Territoire (MEAT) du Luxembourg et l'administration communale de la Ville d'Esch-sur Alzette, autorisée par délibération du Conseil d'Administration n°2021-13 du 20 décembre 2021, en vue de la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage « juridique et montage opérationnel » sur le site du crassier des Terres Rouges.

1.1.1.1 Micheville – Plateforme basse

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Micheville - Plateforme basse	3 402 000 €	3 974 000 €	3 455 000 €	3 949 000 €	102 %	99 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est conforme aux prévisions du budget initial 2022 avec pour principaux faits marquants :

- la poursuite et l'achèvement des travaux d'aménagement des espaces publics aux abords de l'Arche ainsi que des travaux de viabilisation des emprises dédiées à la commercialisation de logements (îlots D1/D3) et à la construction d'un groupe scolaire (lot E) sur la phase 1 de la plateforme basse ;
- l'engagement et la réalisation pour partie des travaux d'aménagement de la phase 2 de la plateforme basse du site, incluant en particulier le pôle d'échanges multimodal, suite à la réalisation des travaux de pré-aménagement menés par l'Etablissement Public Foncier de Grand-Est (EPFGE) ;
- l'engagement et la réalisation de travaux de pré-aménagement spécifiques au droit du lot A (futur pôle d'échanges multimodal), de façon à permettre la réalisation d'un deuxième niveau de sous-sol et ainsi optimiser la constructibilité dudit lot. Ces travaux font suite à l'attribution par l'Etat à l'EPA d'une subvention de 696 000 € dans le cadre du plan de relance et de la mise en œuvre du Fonds « Friches » (1^{ère} session).

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	AE	CP
Micheville - Plateforme basse	3 722 000 €	3 917 000 €

Ces prévisions de dépenses traduisent les faits marquants suivants au titre de l'année 2023 :

- la poursuite des travaux d'aménagement de la phase 2 de la plateforme basse du site suite à la réalisation des travaux de pré-aménagement menés par l'EPFGE ;
- l'engagement et la réalisation de travaux de pré-aménagement spécifiques au droit des lots D2/D4, de façon à permettre la réalisation d'un deuxième niveau de sous-sol et ainsi optimiser la constructibilité desdits lots. Ces travaux font suite à l'attribution par l'Etat à l'EPA d'une subvention de 786 799 € dans le cadre de la mise en œuvre du Fonds « Friches » (3^{ème} session).

1.1.1.2 Micheville – Ecoparc

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Micheville - Ecoparc	2 068 000 €	1 744 000 €	1 365 000 €	1 154 000 €	66 %	66 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est inférieur aux prévisions du budget initial 2022 avec pour principaux faits marquants :

- l'engagement et la réalisation pour partie des travaux de la liaison piéton/cycle entre l'EcoQuartier de Micheville et le quartier de Belval situé au Luxembourg (environ 2 km de voie express cyclable et 2 km d'aménagement de bandes cyclables sur voirie existante), réalisée dans le cadre du projet INTERREG « ABACTIV ! Alzette-Belval à pied et à vélo », dont l'achèvement est reporté à 2023 ;
- le report à 2023 de la réalisation des travaux de viabilisation du lot G, destiné à l'implantation d'un pôle commercial, suite au report au premier trimestre 2024 de la régularisation de la vente du foncier correspondant ;
- le report à 2023 de l'acquisition sur l'EPFGE des emprises des lots D.6.3 et P.14 suite au report à 2023 de la régularisation de la vente desdits lots ;
- le report à 2023 de la réalisation de travaux de reprise des espaces publics sur le secteur de l'Ecoparc dans le cadre de leur rétrocession aux collectivités territoriales compétentes.

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	AE	CP
Micheville - Ecoparc	527 000 €	1 736 000 €

Ces prévisions de dépenses traduisent les faits marquants suivants au titre de l'année 2023 :

- la réalisation et l'achèvement des travaux de la liaison piéton/cycle entre l'EcoQuartier de Micheville et le quartier de Belval situé au Luxembourg, réalisée dans le cadre du projet INTERREG « ABACTIV ! Alzette-Belval à pied et à vélo », dont la mise en service intégrale est prévue au deuxième trimestre 2023 ;
- la réalisation des travaux de viabilisation du lot G, destiné à l'implantation d'un pôle commercial, en vue de la régularisation de la vente du foncier correspondant au premier trimestre 2024 ;
- l'acquisition sur l'EPFGE des emprises des lots D.6.3 et P.14 en vue de la régularisation de la vente desdits lots au troisième trimestre 2023 ;
- la réalisation de travaux de reprise des espaces publics sur le secteur de l'Ecoparc préalablement à leur rétrocession aux collectivités territoriales compétentes au troisième trimestre 2023.

1.1.1.3 Villerupt – ZAC de Cantebonne

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Villerupt – ZAC de Cantebonne	2 141 000 €	1 944 000 €	2 452 000 €	1 934 000 €	115 %	99 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est conforme aux prévisions du budget initial 2022 avec pour principaux faits marquants :

- La poursuite des travaux d'aménagement engagés sur la phase 1 de la ZAC ;
- L'acquisition du foncier de la phase 1 de la ZAC auprès de l'EPFGE et le report à 2023 de l'acquisition du foncier de la phase 2 eu égard au calendrier opérationnel, étant précisé que la charge financière pour l'EPA a été optimisée dans le cadre de la convention de portage foncier signée avec l'EPFGE, permettant notamment à l'EPA de bénéficier d'un étalement des coûts d'acquisition suivant un échancier établi sur cinq ans.

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	AE	CP
Villerupt – ZAC de Cantebonne	2 682 000 €	3 950 000 €

Ces prévisions de dépenses traduisent les faits marquants suivants au titre de l'année 2023 :

- la poursuite des travaux d'aménagement de la phase 1 de la ZAC et l'engagement des derniers marchés de travaux s'y rapportant ;
- la poursuite des études de maîtrise d'œuvre sur la phase 2 de la ZAC afin de permettre un lancement des consultations de travaux d'aménagement sur ladite phase au dernier trimestre 2023 ;
- l'acquisition du foncier de la phase 2 de la ZAC auprès de l'EPFGE afin de permettre un démarrage des travaux d'aménagement sur ladite phase en 2024, étant précisé que la charge financière pour l'EPA a été optimisée dans le cadre de la convention de portage foncier signée avec l'EPFGE, permettant notamment à l'EPA de bénéficier d'un étalement des coûts d'acquisition suivant un échancier établi sur cinq ans.

1.1.1.4 OPAH-RU - Micheville

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
OPAH-RU - Micheville	2 924 000 €	721 000 €	1 824 000 €	419 000 €	62 %	58 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est inférieur aux prévisions du budget initial 2022 avec pour principaux faits marquants :

- L'acquisition de l'ensemble de l'ilot Saint-Félix (20 maisons) auprès de l'EPFGE, étant précisé que la charge financière pour l'EPA a été optimisée dans le cadre de la convention de portage foncier signée avec l'EPFGE, permettant notamment à l'EPA de bénéficier d'un étalement des coûts d'acquisition suivant un échancier établi sur cinq ans ;
- La poursuite des études de conception de maîtrise d'œuvre et l'engagement des premiers lots de travaux dans le cadre de l'opération de réhabilitation de l'ilot Saint-Félix (création de 10 logements traversants) ;
- Le report au premier trimestre 2023 du démarrage effectif des travaux de réhabilitation de l'ilot Saint-Félix et de l'engagement des derniers lots de travaux suite à une relance des consultations correspondantes eu égard notamment au contexte économique actuel (hausse des coûts de construction).

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	AE	CP
OPAH-RU - Micheville	964 000 €	1 319 000 €

Ces prévisions de dépenses traduisent les faits marquants suivants au titre de l'année 2023 : le démarrage effectif des travaux de réhabilitation de l'ilot Saint-Félix au premier trimestre 2023 et l'engagement des derniers lots de travaux.

1.1.1.5 Rédange - Coteau

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Rédange - Coteau	30 000 €	544 000 €	81 000 €	557 000 €	270 %	102 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est conforme aux prévisions du budget initial 2022, bien que supérieur en AE, avec pour principaux faits marquants la poursuite et l'achèvement des travaux de viabilisation de la rue d'Esch et du chemin de la Forêt.

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	AE	CP
Rédange - Coteau	3 000 €	10 000 €

Ces prévisions de dépenses, très faibles, traduisent l'achèvement de l'opération, devant aboutir à la régularisation de la vente de l'ensemble du foncier correspondant au deuxième semestre 2023.

1.1.1.6 Rédange - Crassier

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Rédange - Crassier	158 000 €	323 000 €	281 000 €	451 000 €	178 %	140 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est supérieur aux prévisions du budget initial 2022, avec pour principaux faits marquants la poursuite des études techniques, environnementales et des études de conception de maîtrise d'œuvre urbaine, permettant notamment d'aboutir au dépôt des dossiers règlementaires auprès des autorités compétentes (dossier de création-réalisation de ZAC, évaluation et autorisation environnementale) au premier trimestre 2023.

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	AE	CP
Rédange - Crassier	343 000 €	175 000 €

Ces prévisions de dépenses traduisent, comme principaux faits marquants au titre de l'année 2023, la poursuite des études techniques, environnementales et des études de conception de maîtrise d'œuvre urbaine en vue du dépôt des dossiers règlementaires auprès des autorités compétentes au premier trimestre 2023 et du lancement des consultations de travaux d'aménagement au dernier trimestre 2023.

1.1.1.7 Micheville – Plateforme haute

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Micheville – Plateforme haute	281 000 €	126 000 €	166 000 €	35 000 €	59 %	28 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est inférieur aux prévisions du budget initial 2022, avec pour principal fait marquant l'engagement des études techniques, environnementales et des études de maîtrise d'œuvre urbaine en vue de la mise à jour du plan guide urbain sur la plateforme haute du site de Micheville.

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	AE	CP
Micheville – Plateforme haute	160 000 €	150 000 €

Ces prévisions de dépenses traduisent, comme principal fait marquant au titre de l'année 2023, la réalisation des études techniques, environnementales et des études de maîtrise d'œuvre urbaine en vue de la mise à jour du plan guide urbain sur la plateforme haute du site de Micheville.

1.1.1.8 Boulange – Quartier de la mine

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Boulange – Quartier de la Mine	10 000 €	10 000 €	22 000 €	22 000 €	220 %	220 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est supérieur aux prévisions du budget initial 2022, avec pour principal fait marquant l'engagement et la réalisation des études de maîtrise d'œuvre urbaine pour la redéfinition de différents scénarios d'aménagement sur le périmètre de la zone d'aménagement.

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	AE	CP
Boulange – Quartier de la mine	114 000 €	115 000 €

Ces prévisions de dépenses traduisent, comme principal fait marquant au titre de l'année 2023, l'engagement et la réalisation des études techniques, environnementales et des études de maîtrise d'œuvre urbaine en vue de la mise à jour du plan guide urbain sur le périmètre de la zone d'aménagement.

1.1.1.9 Terres Rouges

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Terres Rouges	100 000 €	50 000 €	158 000 €	720 €	158 %	1 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est supérieur en AE, mais inférieur en CP, aux prévisions du budget initial 2022, avec pour principal fait marquant l'engagement et le démarrage de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage « juridique et montage opérationnel » sur le site du crassier des Terres Rouges. Pour rappel, cette étude est réalisée dans le cadre d'une convention constitutive de groupement de commandes conclue avec le Département de l'Aménagement du Territoire (DATer) du Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du Territoire (MEAT) du Luxembourg et l'administration communale de la Ville d'Esch-sur Alzette.

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	AE	CP
Terres Rouges	25 000 €	110 000 €

Ces prévisions de dépenses traduisent, comme principal fait marquant au titre de l'année 2023, la réalisation de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage « juridique et montage opérationnel » susvisée sur le site du crassier des Terres Rouges.

1.1.2 Les prévisions d'activité par destination de dépenses

Le tableau ci-dessous synthétise les données essentielles du *tableau 3 « dépenses par destination »* afin de rendre compte au mieux des prévisions d'activité opérationnelle par destination :

Destinations	Sous-Destinations	Activité opérationnelle	
		AE 2023	CP 2023
Aménagement	Logements	7 576 000 €	10 163 000 €
	Activité	60 000 €	60 000 €
	Réhabilitation urbaine	964 000 €	1 319 000 €
	Analyse du territoire	100 000 €	100 000 €
TOTAL		8 700 000 €	11 642 000 €

1.1.3 Récapitulatif – synthèse des prévisions d'activité opérationnelle

Avec un niveau prévisionnel de consommation des AE et des CP relatifs à l'activité opérationnelle de respectivement 10,01 M€ (88,3 % du BI 2022) et 8,76 M€ (90,3 % du BI 2022), l'exercice budgétaire 2022 constitue l'exercice le plus important depuis la création de l'Etablissement.

Dès lors, sur la base de ces prévisions d'exécution 2022, le budget initial pour 2023 au titre de l'activité opérationnelle s'élève à :

- En AE : 8 700 000 €, représentant ainsi 85,4 % des AE inscrits au budget 2023 ;
- En CP : 11 642 000 €, représentant ainsi 88,0 % des CP inscrits au budget 2023.

Reflet de l'augmentation continue de l'activité opérationnelle de l'Etablissement, le budget initial pour 2023 présente le niveau de CP le plus important depuis sa création.

Le tableau ci-dessous synthétise les prévisions d'activité par affaire :

	Affaires	AE 2023	CP 2023
Phase 1	Micheville - Plateforme basse	3 722 000 €	3 919 000 €
	Micheville - Ecoparc	527 000 €	1 736 000 €
	Villerupt - ZAC de Cantebonne	2 682 000 €	3 950 000 €
	OPAH-RU - Micheville	964 000 €	1 319 000 €
	Rédange - Coteau	3 000 €	10 000 €
Phase 2	Rédange - Crassier	343 000 €	175 000 €
	Micheville - Plateforme Haute	160 000 €	150 000 €
	Boulangé - Quartier de la mine	114 000 €	115 000 €
Phase 3	Terres Rouges	25 000 €	110 000 €
Hors PPA	Bâtiment « Le Laboratoire »	60 000 €	60 000 €
	Etudes générales	100 000 €	100 000 €

1.2 Les frais de structure (enveloppes « personnel », « fonctionnement » et « investissement »)

Les frais de structure de l'EPA sont transversaux et relèvent des dépenses de « personnel », « fonctionnement » et « investissement » :

Frais de structure	Exécuté 2021		Budget 2022 -pour mémoire-								Budget 2023							
	AE	CP	Autorisations d'Engagement (AE)				Crédits de Paiement (CP)				Autorisations d'Engagement (AE)				Crédits de Paiement (CP)			
			Fonctionnement	Investissement	Personnel	TOTAL	Fonctionnement	Investissement	Personnel	TOTAL	Fonctionnement	Investissement	Personnel	TOTAL	Fonctionnement	Investissement	Personnel	TOTAL
Immobilier	25 922 €	33 196 €	42 000 €	42 000 €	0 €	84 000 €	42 000 €	49 300 €	0 €	91 300 €	45 000 €	50 000 €	0 €	95 000 €	45 000 €	50 000 €	0 €	95 000 €
Immobilier (00027 - LE LABORATOIRE)	51 717 €	88 686 €	29 000 €	0 €	0 €	29 000 €	29 000 €	0 €	0 €	29 000 €	30 000 €	0 €	0 €	30 000 €	30 000 €	0 €	0 €	30 000 €
Pilotage	4 825 €	4 255 €	9 700 €	0 €	0 €	9 700 €	9 700 €	0 €	0 €	9 700 €	10 000 €	0 €	0 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0 €	10 000 €
Logistique	87 253 €	86 464 €	61 300 €	0 €	0 €	61 300 €	79 000 €	0 €	0 €	79 000 €	62 550 €	3 000 €	0 €	65 550 €	82 550 €	3 000 €	0 €	85 550 €
RH	1 024 688 €	1 014 343 €	60 000 €	0 €	1 124 000 €	1 184 000 €	60 000 €	0 €	1 124 000 €	1 184 000 €	55 000 €	0 €	1 131 600 €	1 186 600 €	55 000 €	0 €	1 131 600 €	1 186 600 €
Informatique	43 655 €	40 235 €	40 170 €	29 500 €	0 €	69 670 €	42 870 €	29 500 €	0 €	72 370 €	41 370 €	20 000 €	0 €	61 370 €	46 670 €	20 000 €	0 €	66 670 €
Finances	0 €	1 500 €	10 000 €	0 €	0 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0 €	10 000 €
TOTAL	1 238 060 €	1 268 679 €	252 170 €	71 500 €	1 124 000 €	1 447 670 €	272 570 €	78 800 €	1 124 000 €	1 475 370 €	253 920 €	73 000 €	1 131 600 €	1 458 520 €	279 220 €	73 000 €	1 131 600 €	1 483 820 €

Ils s'élèvent globalement à 1 458 520 € en AE et 1 483 820 € en CP pour l'année 2023, soit des prévisions en très légère augmentation par rapport à 2022 (+ 0,75 % en AE et + 0,57 % en CP).

Il convient de rappeler qu'est prise en compte au titre des frais de structure la quote-part des dépenses tenant à l'exploitation générale du bâtiment du Laboratoire qui resteront à la charge de l'EPA et qui sont estimées à 30 000 € en AE et en CP. Ces dépenses sont budgétées sur l'affaire « Le Laboratoire » au titre de l'enveloppe de fonctionnement.

1.2.1 Les dépenses de personnel (enveloppe « personnel »)

cf. tableau 1 « Autorisations d'emplois ».

Les dépenses de personnel s'établissent à 1 131 600 € en AE et en CP et sont en très légère augmentation par rapport à 2022 (+ 0,7 %).

Elles recouvrent quatre grands types de postes :

- La masse salariale : 752 000 €, en légère augmentation compte-tenu, d'une part, de la volonté de renforcer les effectifs du pôle administratif et financier suivant les conclusions de l'audit de conseil réalisé en 2022 et, d'autre part, d'un changement d'imputation budgétaire de la part salariale des titres restaurants à compter du 01/01/2023, selon consigne de l'agent comptable de l'Etablissement ;

- Les charges et taxes : 324 000 € ;
- La formation : 29 000 € ;
- Autres dépenses : mutuelle, prévoyance, tickets-restaurant,... : 26 600 €.

Il est proposé d'arrêter les autorisations d'emplois rémunérés par l'EPA à 14,00 ETPT (soit 14,25 ETPT avec l'Agent Comptable), soit une augmentation de 0,5 ETPT par rapport au budget initial 2022 et correspondant au renfort d'effectif évoqué supra.

Il convient de préciser que l'ensemble des dépenses destinées aux ressources humaines (dépenses de personnel, dépenses liées à la mutualisation avec l'EPFGE, frais de recrutement) sont stables d'une année sur l'autre à 1 186 600 € en AE et CP. Elles représentent respectivement 79,9 % et 79,5 % des frais de structure en AE et en CP.

1.2.2 Les charges de fonctionnement (enveloppe « fonctionnement »)

Les charges de fonctionnement s'établissent à 253 920 € en AE et à 279 220 € en CP et sont en très légère augmentation de 0,7 % en AE et 2,4 % en CP par rapport à 2022.

Les charges de fonctionnement sont constituées, d'une part, de dépenses tout à fait classiques pour une « entreprise de service » telles que les coûts liés à l'exploitation du siège, à la flotte de véhicules ou aux dépenses informatiques et, d'autre part, de postes de dépenses plus spécifiques tels que les prestations intellectuelles ou de pilotage non-affectables à des opérations particulières.

Le budget 2022 de l'EPA rend compte des dépenses prévisionnelles de fonctionnement à travers les sous-destinations suivantes :

- Immobilier :

Ce poste regroupe les dépenses engagées pour l'exploitation et l'entretien des locaux de l'EPA (nettoyage des locaux, fluides, exploitation-maintenance,...). Les prévisions pour 2023 s'élèvent à 75 000 € en AE et en CP et sont en légère augmentation par rapport à 2022 (+ 5,6 %) compte-tenu notamment du contexte économique actuel de hausse des prix des énergies.

Il convient de préciser qu'est pris en compte au titre de cette sous-destination la quote-part des dépenses tenant à l'exploitation générale du bâtiment du Laboratoire qui restera à la charge de l'EPA et qui est estimée à 30 000 € en AE et en CP (contrat d'exploitation-maintenance, espaces verts, système anti-intrusion,...). Ces charges, inscrites sur l'affaire « Le Laboratoire » (enveloppe « fonctionnement »), correspondent aux dépenses engagées par l'EPA pour l'ensemble du bâtiment, tous occupants confondus (EPA, VA, GECT Alzette-Belval et associations). Elles sont comprises dans les charges qui leurs sont facturées dans le cadre des autorisations d'occupation temporaires conclues avec chacun d'eux.

- Pilotage :

Le pilotage regroupe essentiellement les actions de communication de l'Etablissement (communication institutionnelle, maquettage de documents,...). Le montant prévisionnel s'élève à 10 000 € en AE et en CP et sont en très légère augmentation par rapport à 2022 (+ 3,1 %).

- Logistique :

Les frais de logistique regroupent le fonctionnement courant de la structure et les dépenses liées aux véhicules. Ces dépenses s'élèvent à 62 550 € en AE et 82 550 € en CP. Par rapport au budget 2022, elles sont en légère augmentation de 2,0 % en AE et 4,5 % en CP.

- Ressources humaines :

Ce poste est évalué à 55 000 € en AE et en CP et regroupe les dépenses liées aux ressources humaines qui ne sont pas comprises dans l'enveloppe de personnel. Il s'agit essentiellement des frais de recrutement ou de conseil en matière de droit social, ainsi que des dépenses engagées au titre de la mutualisation avec l'EPFGE.

Le principe de la mutualisation des fonctions supports avec l'EPFGE a été acté par le protocole de partenariat présenté par l'Etat aux collectivités territoriales partenaires à la création de l'EPA. Il participe d'une bonne gestion des deniers publics et permet en outre à l'EPA de bénéficier de l'expérience et de l'expertise de l'EPFGE dont certaines tâches administratives, financières et techniques peuvent être partagées avec l'EPA, sans influencer sur la cohésion des choix de nature politique des deux structures.

Ainsi, la mutualisation des moyens a fait l'objet d'une convention spécifique validée par le Conseil d'Administration de l'EPA le 26 avril 2012 et mise à jour par délibération du 24 février 2016.

Le décret n°2018-773 du 5 septembre 2018 a modifié les statuts de l'EPA Alzette-Belval afin d'intégrer les dispositions de l'article L.321-41 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, qui dispose que pour l'exercice de ses missions, un établissement public peut recourir pour l'exercice de tout ou partie de ses compétences aux moyens d'un autre établissement, en l'occurrence ici l'EPFGE.

Sur le fondement de ces nouvelles dispositions, une nouvelle convention de mutualisation, approuvée par le Conseil d'Administration du 6 décembre 2018, a été signée entre l'EPA et l'EPFGE.

La participation de l'EPA aux frais des personnels mutualisés avec l'EPFGE diminue légèrement et s'élève en 2023 à 40 000 € en AE et en CP.

- Informatique et télécommunication :

Les prévisions s'élèvent à 41 370 € en AE et 46 670 € en CP. Elles concernent principalement des dépenses récurrentes de maintenance et d'abonnement (logiciels, télécommunications,...). Ces prévisions sont en légère augmentation de 3,0 % en AE et 8,9 % en CP par rapport à 2022.

- Finances :

Les finances intègrent des dépenses de type « prestations intellectuelles » non affectables à des opérations particulières (conseils juridiques, financiers, emprunts,...) pour un montant prévisionnel de 10 000 € en AE et en CP et sont stables par rapport à 2022.

1.3 Les investissements (*enveloppe « investissement »*)

L'enveloppe d'investissement s'élève à 73 000 € en AE et 163 000 en CP.

Pour information, le niveau prévisionnel de consommation des AE relatifs aux investissements en 2022 s'élève à 33 780 € (47,2 % du BI 2022) et celui des CP à 130 151 € (74,9 % du BI 2022).

1.3.1 Les frais de structure (*enveloppe « investissement »*)

L'enveloppe d'investissement concernant les frais de structure s'élève à 73 000 € en AE et en CP et est globalement stable par rapport à 2022 (+ 2,1 % en AE et - 7,4 % en CP).

Les besoins identifiés au titre de 2023 sont principalement les suivants :

- Poursuite et achèvement de l'équipement de l'ensemble des salles de réunion de l'EPA en matériels de visioconférence ;
- Evolution de l'outil logiciel comptable rendu nécessaire par les évolutions de la réglementation et notamment la nécessité d'être compatible avec INFINOE, nouvel infocentre de la DGFIC et de la Direction du Budget ;
- Fourniture et pose d'une barrière d'accès au parking du bâtiment du « Laboratoire » ;
- Acquisition d'un vélo électrique en lieu et place d'un véhicule automobile.

1.3.2 Affaire « Le Laboratoire » (*enveloppe « investissement »*)

L'enveloppe d'investissement concernant l'affaire « Le Laboratoire » s'élève à 90 000 € en CP.

Les travaux de réhabilitation du siège de l'EPA, dit « le Laboratoire », ont été achevés en 2019 et le bâtiment a été racheté par l'EPA sur l'EPFGE concomitamment pour un montant global de 431 630,65 € HT payable suivant un échancier arrêté sur 5 ans, tel que validé par délibération n°2019-13 du Conseil d'Administration du 28 juin 2019.

Afin de payer l'annuité du foncier correspondante, l'affaire « Le laboratoire » demandera des inscriptions budgétaires à hauteur de 90 000 € en CP. Les frais financiers sont quant à eux estimés à 25 000 € en AE et CP et seront imputés sur les dépenses de fonctionnement.

II - LES RECETTES

2.1 La participation des partenaires

Grâce à l'engagement volontaire de l'Etat et des collectivités territoriales partenaires, traduit dans le protocole financier et confirmé lors de l'adoption du PSO, l'EPA a disposé des ressources nécessaires pour engager ses premières opérations d'aménagement, en maîtrisant ses ressources et sans recourir à l'emprunt jusqu'en 2017.

Pour rappel, le PSO de l'EPA Alzette-Belval a été élaboré sur la base des accords conclus à la création de l'Etablissement entre l'Etat et les collectivités territoriales partenaires, à savoir un plan d'affaires sur 20 ans avec un déficit à fin d'affaires de 59,6 M€ financé suivant la clé de répartition suivante :

- Collectivités territoriales : 70 % :
 - Région Grand-Est : 30 % ;
 - Département de la Moselle : 17,5 % ;
 - Département de la Meurthe-et-Moselle : 17,5 % ;
 - Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette (VA) : 5 % ;
- Etat : 30 %.

Dans une volonté d'anticipation et de facilité de gestion, le principe d'un lissage des contributions sur les vingt années d'exécution du Programme Prévisionnel d'Aménagement (PPA) a été retenu dès la création de l'EPA.

S'agissant des collectivités territoriales partenaires, le protocole se décline en conventions financières quinquennales, dont les premières portaient sur la période 2012-2016. L'ensemble des collectivités territoriales partenaires ont confirmé leur engagement en délibérant de nouvelles conventions quinquennales 2017-2021.

Dans le cadre de la nouvelle période quinquennale 2022-2026, des discussions ont été engagées avec les collectivités territoriales partenaires afin, d'une part, de leur présenter le bilan de l'action de l'EPA lors de la période 2017-2021 et, d'autre part, d'envisager les modalités d'un nouveau partenariat financier sur la période 2022-2026.

Dès lors, il a été décidé :

- De maintenir, sur la période 2022-2026, la participation des collectivités territoriales au même niveau que sur la période 2017-2021 ;
- De contractualiser dans le CPER 2021-2027 les crédits de l'Etat nécessaires au financement de l'EPA afin de conforter les engagements pris par l'Etat en faveur des opérations d'aménagement réalisées dans le cadre de l'OIN Alzette-Belval.

En conséquence, la participation des partenaires (Etat et collectivités territoriales partenaires) pour 2023 s'élève à 2 381 986 € :

Participations financières des partenaires	
Partenaires	Versements 2023
Région Grand-Est	761 860 €
CD54	444 430 €
CD57	444 430 €
VA	126 980 €
Sous-total Collectivités	1 777 700 €
ETAT	604 286 €
TOTAL	2 381 986 €

2.2 Les prévisions de recettes par affaire

Outre la participation des partenaires susvisée, différents types de recettes sont attendues en 2023 au titre des affaires :

- des recettes de cessions foncières, recettes propres de l'EPA, qui ont vocation à constituer in fine la principale source de recettes de l'Etablissement (près de 77 % de l'ensemble des recettes du bilan financier du PSO approuvé en 2019) ;
- des recettes de loyers, autres recettes propres pour l'Etablissement ;
- des subventions et participations, recettes fléchées sur les différentes affaires au titre desquelles elles sont perçues.

En 2023, cinq affaires vont principalement générer des recettes au titre de la mise en œuvre opérationnelle de la phase 1 du PSO :

- Micheville - Plateforme basse (zone 1 du PSO) ;
- Micheville - Ecoparc (zones 1 et 2 du PSO) ;
- Villerupt - ZAC de Cantebonne (zone 10 du PSO) ;
- Rédange - Coteau (zone 20 du PSO) ;
- OPAH-RU - Micheville.

2.2.1 Micheville – Plateforme basse

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	Cessions foncières	Subventions / participations	Cessions foncières	Subventions / participations	Cessions foncières	Subventions / participations
Micheville - Plateforme basse	638 200 €	84 000 €	810 207 €	216 094 €	127 %	257 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est supérieur aux prévisions du budget initial 2022 avec pour principaux faits marquants :

- au titre des recettes de cessions foncières (810 207 €) : signature le 22/06/2022 d'une promesse synallagmatique de vente avec la société MICHEVILLE 1 (groupe PRIAMS) portant sur les lots A, B1, B2, B3, B4 et D.5.1 de la ZAC de Micheville 1, destinés à la réalisation d'un programme immobilier mixte composé de (autorisée par délibération n°2022-05 du Conseil d'Administration du 11/03/2022) :
 - environ 230 logements collectifs ;
 - un hôtel / appart hôtel / co-living ;
 - un tiers lieu (centre d'affaires et espaces de co-working) ;
 - un Hub de Mobilité (connexion bus, modes doux,... vers Luxembourg-Ville) réalisé par l'aménageur, qui peut être complété de services à la mobilité proposés par le porteur de projet ;
 - des commerces, services et restauration en pied d'immeuble.
- au titre des différentes participations et subventions fléchées attendues dans le cadre de l'affaire (216 094 €) :
 - subvention du Fonds « Ville de Demain » au titre de l'Ecocité Alzette-Belval (38 146 €) ;
 - subvention du Fonds « Friches » (1^{ère} session) dans le cadre des travaux de pré-aménagement menés sur le lot A (*V. supra*) (93 947 €) ;
 - participations des collectivités territoriales (commune de Villerupt et CPHVA) dans le cadre de la convention de financement des équipements publics de la ZAC de Micheville 1 (70 000 €) ;
 - participation de l'EPFGE dans le cadre d'une convention de groupement de commandes conclue au titre de l'affaire (14 000 €).

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	Cessions foncières	Subventions / participations
Micheville - Plateforme basse	3 510 000 €	1 572 199 €

Ces prévisions de recettes traduisent les faits marquants suivants au titre de l'année 2023 :

- au titre de recettes de cessions foncières (3 510 000 €) : régularisation de la vente des lots D1/D3 sur la ZAC de Micheville 1 pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 220 logements collectifs avec rez-de-chaussée actifs suite à la signature d'une promesse synallagmatique de vente le 09/07/2021 avec les sociétés CO-DEVELOPPEMENT et LITHOS FINANCES (*autorisée par délibération n°2020-14 du Conseil d'Administration du 09/10/2020*) ;
- au titre des différentes participations et subventions fléchées attendues dans le cadre de l'affaire (1 572 199 €) :
 - subventions du Fonds « Friches » (1^{ère} et 3^{ème} session) dans le cadre des travaux de pré-aménagement menés sur le lot A (*V. supra*) (500 400 €) et sur les lots D2/D4 (*V. supra*) (786 799 €) ;
 - subvention du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) (185 000 €) ;
 - participations des collectivités territoriales (commune de Villerupt et CPHVA) dans le cadre de la convention de financement des équipements publics de la ZAC de Micheville 1 (100 000 €).

2.2.2 Micheville – Ecoparc

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	Cessions foncières	Subventions / participations	Cessions foncières	Subventions / participations	Cessions foncières	Subventions / participations
Micheville - Ecoparc	1 269 071 €	1 673 659 €	214 885 €	601 578 €	17 %	36 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est supérieur aux prévisions du budget initial 2022 avec pour principaux faits marquants :

- au titre des recettes de cessions foncières (214 885 €) :
 - signature le 22/06/2022 d'une promesse synallagmatique de vente avec la société MICHEVILLE 1 (groupe PRIAMS), portant sur le lot D.5.1 de l'Ecoparc, pour la réalisation d'un programme immobilier mixte composé d'une résidence pour étudiants et d'une offre de sport et de loisirs indoor (*autorisée par délibération n°2022-05 du Conseil d'Administration du 11/03/2022*) ;
 - report à 2023 de la régularisation de la vente du lot D.6.3 de l'Ecoparc suite à la signature le 14/06/2021 d'une promesse synallagmatique de vente avec la société MICHEVILLE 01 pour la réalisation d'un projet immobilier mixte composé d'environ 8 logements et 716 m² de SDP de bureaux ;
 - report à 2024 de la régularisation de la vente du lot G de l'Ecoparc suite à la signature le 02/2019 d'une promesse synallagmatique de vente avec la société DUVAL DEVELOPPEMENT EST pour l'implantation d'un pôle commercial. A noter que par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nancy en date du 20/10/2022, le recours contentieux introduit contre le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale obtenu par la société DUVAL DEVELOPPEMENT EST a été rejeté ;

- au titre des différentes participations et subventions fléchées attendues dans le cadre de l'affaire (601 578 €) :
 - subventions du programme européen INTERREG et du Fonds mobilités actives « Aménagements Cyclables 2020 » de l'Etat dans le cadre du projet « ABACTIV ! Alzette-Belval à pied et à vélo » (303 773 €) ;
 - subvention du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) (297 805 €).

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	Cessions foncières	Subventions / participations
Micheville - Ecoparc	1 071 996 €	564 163 €

Ces prévisions de recettes traduisent les faits marquants suivants au titre de l'année 2023 :

- au titre de recettes de cessions foncières (1 071 996 €) : la régularisation de la vente des lots P.14 et D.6.3 de l'Ecoparc suite à la signature le 14/06/2021 d'une promesse synallagmatique de vente avec la société MICHEVILLE 01 pour la réalisation d'un programme immobilier mixte composé d'environ 62 logements et 716 m² de SDP de bureaux ;
- au titre des différentes participations et subventions fléchées attendues dans le cadre de l'affaire (564 163 €) : subventions du programme européen INTERREG et du Fonds mobilités actives « Aménagements Cyclables 2020 » de l'Etat dans le cadre du projet « ABACTIV ! Alzette-Belval à pied et à vélo ».

2.2.3 Villerupt – ZAC de Cantebonne

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	Cessions foncières	Subventions / participations	Cessions foncières	Subventions / participations	Cessions foncières	Subventions / participations
Villerupt – ZAC de Cantebonne	3 836 023 €	100 000 €	3 933 248 €	150 000 €	103 %	150 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est conforme aux prévisions du budget initial 2022 avec pour principaux faits marquants :

- au titre des recettes de cessions foncières (3 933 248 €) :

- signature le 11/05/2022 de deux promesses synallagmatiques de vente avec la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS, portant sur le lot 3 et le macro-lot A de la phase 1 de la ZAC de Cantebonne, pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 22 logements collectifs avec rez-de-chaussée actifs et de 17 maisons individuelles. La régularisation des ventes correspondantes est prévue en fin d'année 2022 (2 749 590 €) ;
 - signature le 07/11/2022 d'une promesse synallagmatique de vente avec la société CANTEBONNE LOT 1 (groupement DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER/DELTA PROMOTION), portant sur le lot 1 de la phase 1 de la ZAC de Cantebonne, pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 80 logements collectifs avec rez-de-chaussée actifs. La régularisation de la vente correspondante est prévue en fin d'année 2022 (1 133 780 €) ;
 - signature en fin d'année 2022 d'une promesse synallagmatique de vente avec la société VIVEST, portant sur le lot 2 de la phase 1 de la ZAC de Cantebonne, pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 37 logements collectifs (49 878 €) et report à 2023 de la régularisation de la vente correspondante ;
 - report à 2023 de la signature de deux promesses synallagmatiques de vente portant, d'une part, sur les lots 14, 21 et macro-lot D de la phase 1 de la ZAC de Cantebonne et, d'autre part, sur le lot 19 de ladite phase ;
- au titre des différentes participations et subventions fléchées attendues dans le cadre de l'affaire (150 000 €) : participation de la commune de Villerupt dans le cadre de la convention de financement des équipements publics de la ZAC de Cantebonne.

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	Cessions foncières	Subventions / participations
Villerupt – ZAC de Cantebonne	4 888 639 €	200 000 €

Ces prévisions de recettes traduisent les faits marquants suivants au titre de l'année 2023 :

- au titre de recettes de cessions foncières (4 888 639 €) :
 - régularisation de la vente du lot 2 de la phase 1 de la ZAC de Cantebonne pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 37 logements collectifs suite à la signature d'une promesse synallagmatique de vente en fin d'année 2022 avec la société VIVEST (448 902 €) ;
 - signature d'une promesse synallagmatique de vente et régularisation de la vente des lots 14 et 21 et du macro-lot D de la phase 1 de la ZAC de Cantebonne à la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 68 logements collectifs et 31 maisons individuelles (3 444 737 €) ;

- signature d'une promesse synallagmatique de vente et régularisation de la vente du lot 19 de la phase 1 de la ZAC de Cantebonne à la société BATIGERE GRAND-EST pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 49 logements collectifs avec rez-de-chaussée actifs (775 000 €) ;
 - signature d'une promesse synallagmatique de vente portant sur les macro-lots B et C de la phase 1 de la ZAC de Cantebonne pour la réalisation d'environ 34 maisons individuelles (appel à projets en cours) (220 000 €).
- au titre des différentes participations et subventions fléchées attendues dans le cadre de l'affaire (200 000 €) : participation de la commune de Villersrupt dans le cadre de la convention de financement des équipements publics de la ZAC de Cantebonne.

2.2.4 Rédange - Coteau

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	Cessions foncières	Subventions / participations	Cessions foncières	Subventions / participations	Cessions foncières	Subventions / participations
Rédange - Coteau	1 366 406 €	0 €	0 €	0 €	0 %	/

Les prévisions du budget initial 2022 n'ont pas été exécutées du fait du report à 2023 de la régularisation de la vente du terrain d'assiette de l'opération (emprise foncière de 29 159 m²).

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	Cessions foncières	Subventions / participations
Rédange - Coteau	1 366 406 €	0 €

Ces prévisions de recettes traduisent le fait marquant suivant au titre de l'année 2023 : régularisation de la vente du terrain d'assiette de l'opération pour la réalisation d'un programme d'aménagement et de construction en vue de l'implantation d'un EcoQuartier de 109 logements suite à la signature le 03/12/2020 d'une promesse synallagmatique de vente avec la société DELTA PROMOTION. A noter toutefois que le délai d'instruction du dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (DLE) déposé par l'acquéreur potentiel (DELTA PROMOTION) a fait l'objet d'une décision de prolongation par l'autorité compétente, dans l'attente de la mise en œuvre des mesures compensatoires exigées au titre de la réglementation relative aux zones humides.

2.2.5 OPAH-RU - Micheville

Affaire	Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		% d'exécution prévisionnel	
	Loyers	Subventions / participations	Loyers	Subventions / participations	Cessions foncières	Subventions / participations
OPAH-RU - Micheville	61 000 €	667 597 €	61 000 €	627 149 €	100 %	94 %

Le niveau d'exécution prévisionnel 2022 est conforme aux prévisions du budget initial 2022 avec pour principaux faits marquants :

- au titre de recettes de loyers (61 000 €) : les travaux de réhabilitation des 13 premiers logements dans le quartier Victor Hugo ont été achevés et mis en location au premier semestre 2021. Ceux-ci sont destinés à être mis en location pour une durée minimale de 9 années ;
- au titre des différentes participations et subventions fléchées attendues dans le cadre de l'affaire (627 149 €) :
 - participation de la commune de Villerupt dans le cadre de la convention de co-maitrise d'ouvrage conclue dans le cadre de l'opération de réhabilitation de l'ilot Victor Hugo (14 933 €) ;
 - subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) suite à l'achèvement de la réhabilitation de l'ilot Victor Hugo (595 684 €) ;
 - subvention de la Région Grand-Est au titre du programme « Climaxion » dans le cadre de l'opération de réhabilitation de l'ilot Victor Hugo (10 652 €) ;
 - subventions de la CCPHVA dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU des cités de Micheville (5 880 €).

Sur la base des prévisions d'exécution susvisées, le budget initial 2023 est le suivant :

Affaire	Budget initial 2023	
	Loyers	Subventions / participations
OPAH-RU - Micheville	61 000 €	21 740 €

Ces prévisions de recettes traduisent le fait marquant suivant au titre de l'année 2023 :

- au titre de recettes de loyers (61 000 €) : les travaux de réhabilitation des 13 premiers logements dans le quartier Victor Hugo ont été achevés et mis en location au premier semestre 2021. Ceux-ci sont destinés à être mis en location pour une durée minimale de 9 années ;

- au titre des différentes participations et subventions fléchées attendues dans le cadre de l'affaire (21 740 €) : subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU des cités de Micheville.

2.2.6 Autres recettes

Au titre de l'année 2022, l'exécution des recettes suivantes est également attendue :

- 121 000 € au titre des redevances d'occupation du bâtiment « Le Laboratoire » dans le cadre des Autorisations d'Occupation Temporaires (AOT) conclues en 2019 par l'EPA afin d'accueillir dans ses locaux la CCPHVA, le GECT Alzette-Belval, l'association de danse « Chor'A Corps » et l'association de dessin « Férus d'Art » ;
- 204 504 € au titre de l'affaire « Micheville – plateforme haute » au titre des subventions à recevoir de la Caisse des Dépôts et Consignations suivant la convention de financement conclue dans le cadre du dispositif France 2030 « Démonstrateurs de la ville durable ».

Au titre de l'année 2023, les recettes suivantes sont également attendues :

- 126 000 € au titre des redevances d'occupation du bâtiment « Le Laboratoire » dans le cadre des Autorisations d'Occupation Temporaires (AOT) conclues en 2019 par l'EPA afin d'accueillir dans ses locaux la CCPHVA, le GECT Alzette-Belval, l'association de danse « Chor'A Corps » et l'association de dessin « Férus d'Art » ;
- 470 611 € au titre de l'affaire « Rédange - Crassier » suivant la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à conclure avec l'acquéreur de l'emprise du terrain d'assiette de l'opération « Rédange – Coteau » (*V. supra*) en vue du financement du futur groupe scolaire à réaliser dans le cadre de la ZAC de la Nock ;
- 50 000 € au titre de l'affaire « Terres Rouges » suivant les participations à recevoir des partenaires luxembourgeois dans le cadre de la convention constitutive de groupement de commandes conclue en vue de la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage « juridique et montage opérationnel » sur le site du crassier des Terres Rouges (*V. supra*) ;
- 50 000 € suivant les participations à percevoir de la commune de Villerupt dans le cadre de la convention constitutive de groupement de commandes conclue en vue de la réalisation d'une étude de recomposition urbaine sur le site de Belvédère - cités à Villerupt.

2.3 Les prévisions de recettes par origine et nature de recette

Le tableau ci-dessous synthétise les données essentielles du *tableau 6 « autorisations budgétaires »* et du *tableau 3 « recettes par sous-nature »* afin de rendre compte au mieux des prévisions de recettes :

Budget	RECETTES							
	Recettes globalisées					Recettes fléchées		
	Subvention pour charges de service public	Autres financements de l'Etat	Fiscalité affectée	Autres financements publics	Recettes propres	Financement de l'Etat fléchés	Autres financements publics fléchés	Recettes propres fléchées
Créances sur cessions foncières					10 837 041 €			
Loyers					187 000 €			
Subventions - Participations		604 286 €		1 777 700 €		2 928 713 €		
Divers								
TOTAL	0 €	604 286 €	0 €	1 777 700 €	11 024 041 €	2 928 713 €	0 €	16 334 740 €

2.4 Récapitulatif – synthèse des prévisions de recettes

Avec un niveau prévisionnel d'exécution des recettes de 9,32 M€ (76,3 % du BI 2022), l'exercice budgétaire 2022 constitue également en recettes l'exercice le plus important depuis la création de l'Etablissement. Les recettes propres de l'Etablissement (5,14 M€), constituées principalement des recettes de cessions foncières et des recettes de loyers, représentent, pour la première fois depuis sa création, la principale source de recettes de l'EPA (55,1 % des recettes totales perçues en 2022).

Dès lors, sur la base de ces prévisions d'exécution 2022, le budget initial pour 2023 s'élève à un total de 16 334 740 € en matière de recettes.

Reflet de l'augmentation continue de l'activité opérationnelle de l'Etablissement, le budget initial pour 2023 présente le niveau de recettes le plus important depuis sa création.

Le tableau ci-dessous synthétise les prévisions de recettes par affaire (hors participations des partenaires de 2 381 986 € non affectées aux différentes affaires) :

	Affaires	Recettes
Phase 1	Micheville - Plateforme basse	5 082 199 €
	Micheville - Ecoparc	1 636 159 €
	Villerupt - ZAC de Cantebonne	5 088 639 €
	OPAH-RU - Micheville	82 740 €
	Rédange - Coteau	1 366 406 €
Phase 2	Rédange - Crassier	470 611 €
	Villerupt – Belvédère - Cités	50 000 €
Phase 3	Terres Rouges	50 000 €
Hors PPA	Bâtiment « Le Laboratoire »	126 000 €

2.5 Point d'information relatif à l'incertitude affectant certaines recettes de cessions foncières

Un point d'information est porté à la connaissance du Conseil d'Administration dans le cadre du présent budget concernant une possible remise en cause du calendrier de réalisation de certaines recettes de cessions foncières susvisées.

En effet, par un courrier cosigné en date du 25/10/2022, Madame la Maire d'Audun-le-Tiche et Monsieur le Maire de Villerupt ont alerté l'EPA Alzette-Belval (ainsi que Messieurs les Sous-Préfets des arrondissements de Thionville et de Briey, Monsieur le Président de la CCPHVA, Monsieur le Maire de Russange, Monsieur le Maire de Rédange, Monsieur le Maire de Thil, l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse, l'Agence Régionale de Santé Grand-Est et ses délégations territoriales 54 et 57) sur l'incapacité, à terme, d'alimenter en eau potable l'ensemble du projet porté par l'EPA, notamment le site de Micheville dans sa totalité (Ecoparc, plateforme basse, plateforme haute), ce constat ayant été aggravé par la période de sécheresse estivale.

Deux notes de synthèse relatives à l'étude d'impact des projets portés par l'EPA sur le territoire de ces deux communes, réalisées par la société VEOLIA Eau en qualité de délégataire du service public de l'eau potable sur le territoire, sont annexées au courrier et concluent notamment, eu égard aux hypothèses de développement prises en compte :

- S'agissant de la commune de Villerupt : à la saturation des capacités de production en eau dès 2023 ;
- S'agissant de la commune d'Audun-le-Tiche : à la saturation des capacités de production en eau à l'horizon 2026-2027.

Dès lors, il a été décidé de constituer un comité de pilotage exceptionnel avec les différents destinataires du courrier susvisé afin d'envisager les solutions à apporter, étant précisé que des mesures spécifiques ont d'ores et déjà été engagées sur la commune de Villerupt.

Toutefois, dans l'attente des conclusions de ce comité de pilotage et des mesures éventuelles à mettre en œuvre, les recettes de cessions de charges foncières concernant les projets immobiliers sis sur le territoire de la commune de Villerupt, pour lesquels un permis de construire n'a pas encore été délivré à ce jour, sont susceptibles d'être reportées. Ces recettes, qui figurent au présent budget initial, concernent les affaires suivantes :

- « Micheville – Plateforme basse » pour un montant de 1 746 000 € ;
- - « Villerupt – ZAC de Cantebonne » pour un montant de 4 439 737 €.

En tout état de cause, le Directeur Général tiendra régulièrement informé le Conseil d'Administration de l'évolution de la situation décrite ci-dessus et un budget rectificatif lui sera présenté dans les meilleurs délais s'il s'avérait que ce report de recettes venait à se confirmer, et ce afin de redéfinir les orientations budgétaires et/ou les besoins en financement associés.

III – LES RESSOURCES NON BUDGETAIRES : L'EMPRUNT

3.1 Les emprunts souscrits au 01/01/2023

Pour mémoire, le Conseil d'Administration a autorisé en 2017 et 2018 la contraction de 7 M€ d'emprunts :

- 1,0 M€ sur l'opération de réhabilitation des cités ouvrières « OPAH-RU - Micheville », dont le contrat a été signé en juillet 2017 et les fonds levés au premier trimestre 2018 pour financer les acquisitions foncières ;
- 2,5 M€ sur l'opération « Le Laboratoire », dont le contrat a été signé en septembre 2017 et les fonds levés en avril 2018 selon le calendrier prévisionnel ajusté d'avancement des travaux ;
- 1,0 M€ sur l'opération de réhabilitation des cités ouvrières « OPAH-RU - Micheville », dont le contrat a été signé en juillet 2018 et les fonds levés en novembre 2018 pour financer les travaux de réhabilitation de l'ilot Victor Hugo ;
- 2,5 M€ sur l'opération « Micheville – Plateforme basse », dont le contrat a été signé en juillet 2018 et les fonds levés en novembre 2018 pour financer les travaux d'aménagement de la phase 1 de la plateforme basse du site (située sur Villerupt).

En conséquence, au 01/01/2023, le stock d'emprunt de l'Etablissement s'établit à 6 437 500 € eu égard aux remboursements de capital déjà réalisés.

Pour ces emprunts déjà souscrits, le remboursement de capital attendu au titre de l'année 2023 s'élève à un total de 2 625 000 € :

- 125 000 € dans le cadre de l'emprunt de 2,5 M€ souscrit sur l'opération « Le Laboratoire » (amortissement linéaire) ;
- 2,5 M€ dans le cadre de l'emprunt de 2,5 M€ souscrit sur l'opération « Micheville – Plateforme basse » (amortissement in fine).

3.2 Nouvel emprunt à souscrire en 2023

Au vu des prévisions de trésorerie de l'Etablissement actualisées dans le cadre de l'élaboration du présent budget, un besoin de recours à l'emprunt de 2,0 M€ est identifié au titre de l'année 2023.

Il est proposé de contracter cet emprunt de 2,0 M€ au titre de l'affaire « Rédange - Crassier », eu égard au plan de financement prévisionnel de cette affaire (*V. infra*) et au calendrier prévisionnel de l'opération consistant en un dépôt des dossiers règlementaires auprès des autorités compétentes (dossier de création-réalisation de ZAC, évaluation et autorisation environnementale) au premier trimestre 2023 et un lancement des consultations de travaux d'aménagement au dernier trimestre 2023 en vue d'un démarrage effectif desdits travaux au premier trimestre 2024.

Le plan de financement prévisionnel de l'affaire est à ce jour le suivant :

Dépenses	Bilan final
Foncier	1 200 000 €
Etudes - Travaux	18 650 000 €
Frais financiers	150 000 €
Total	20 000 000 €
Recettes	
Emprunt	2 000 000 €
Recettes de cessions foncières	10 700 000 €
Subventions - participations	7 300 000 €
Total	20 000 000 €

Avec la souscription de ce nouvel emprunt, le stock d'emprunt de l'Etablissement s'établira à 5 812 500 € au 31/12/2023, soit une variation annuelle négative de 625 000 €.

IV – L'ANALYSE FINANCIERE

4.1 Le compte de résultat

Cf. tableau 2 « Situation patrimoniale ».

Pour rappel, à la différence de la comptabilité budgétaire présentée ci-dessus, la comptabilisation d'une charge (emploi) ou d'un produit (ressource) en comptabilité générale marque l'entrée dans le patrimoine d'une entité dès lors qu'elle en a acquis le droit.

4.1.1 Compte de résultat prévisionnel 2022

Le compte de résultat prévisionnel 2022 (situation patrimoniale) fait apparaître un total des produits qui s'établit à 8,9 M€ et des charges pour 7,5 M€, entraînant ainsi un bénéfice (résultat prévisionnel positif) de 1,4 M€ :

	Budget initial 2022	Prévisions d'exécution 2022
Charges	10 576 442 €	7 523 967 €
Produits	12 447 362 €	8 907 466 €
Résultat prévisionnel	+ 1 870 920 €	+ 1 383 499 €
Capacité d'autofinancement (CAF)	2 254 384 €	3 077 260 €
Apport au fonds de roulement	1 955 584 €	2 909 234 €

Alors que l'exercice 2021 avait déjà dégagé une Capacité d'Autofinancement (CAF) positive à hauteur de 3,3 M€, l'exercice 2022 devrait lui aussi dégager une CAF positive à hauteur de 3,1 M€. Celle-ci correspond à l'ensemble des ressources financières générées par les opérations de gestion de l'Etablissement. Son montant est égal à la différence entre les produits encaissables et les charges décaissables. La CAF mesure la capacité de l'établissement à financer, en puisant dans ses propres ressources, les moyens de faire face, notamment, aux investissements ou aux remboursements des dettes. La CAF représente donc l'excédent de ressources internes dégagées par l'activité de l'Etablissement. La pertinence de son niveau s'apprécie sur plusieurs exercices.

L'apport au fonds de roulement devrait quant à lui s'établir à hauteur de 2,9 M€, portant ainsi le montant du fonds de roulement à 22,5 M€. Ce dernier sert à financer la partie stable du Besoin en Fonds de Roulement (BFR) qui, en résumé, représente les éléments indispensables pour démarrer et maintenir le cycle d'exploitation de l'entreprise (les achats de fournitures, la paye des salariés,...). Le BFR est d'un montant de 21,1 M€.

A noter que les variations constatées entre les prévisions du budget initial 2022 et les prévisions d'exécution 2022 sont principalement dues au report à 2023 de deux cessions foncières sur les affaires « Micheville – Ecoparc » (lot D.6.3 – MICHEVILLE 01) et « Rédange – Coteau » (terrain d'assiette de l'opération – DELTA PROMOTION) (*V. supra*).

En effet, outre les produits non générés sur l'exercice 2022 au titre de ces deux cessions, ce report entraîne une absence de déstockage sur ces deux affaires, impliquant de fait :

- Une diminution des charges du fait des écritures de variation de stocks (augmentation des stocks au lieu d'une diminution initialement envisagée sur ces deux affaires) ;
- Une augmentation de la CAF du fait des écritures de provisions pour charges à passer au titre de ces affaires en compensation de cette absence de déstockage, et ce afin de prendre en compte l'avancement de l'affaire conformément à la norme comptable n°23.

4.1.2 Compte de résultat prévisionnel 2023

Le compte de résultat prévisionnel 2023 (situation patrimoniale) fait apparaître un total des produits qui s'établit à 20,3 M€ et des charges pour 18,9 M€, entraînant ainsi un bénéfice (résultat prévisionnel positif) de 1,4 M€ :

	Budget initial 2023
Charges	18 916 193 €
Produits	20 314 161 €
Résultat prévisionnel	+ 1 397 968 €
Insuffisance d'autofinancement (IAF)	1 764 744 €
Prélèvement sur fonds de roulement	2 479 744 €

Alors que l'exercice 2022 devrait dégager une CAF positive à hauteur de 3,1 M€ (*V. supra*), l'exercice 2023 devrait quant lui dégager une Insuffisance d'Autofinancement (IAF) à hauteur de 1,8 M€.

Cumulé notamment à un important remboursement des dettes financières de 2 625 000 € (*V. supra*), cette IAF devrait entraîner un prélèvement sur fonds de roulement de 2,5 M€, diminuant ainsi le montant du fonds de roulement pour le ramener à 20,1 M€. Le BFR serait alors d'un montant de 16,1 M€.

Cette IAF prévue au titre de l'exercice 2023 s'explique notamment par l'importance des cessions foncières programmées en 2023. En effet, des cessions foncières sont prévues sur quatre affaires (« Micheville – Plateforme basse », « Micheville – Ecoparc », « Villerupt – ZAC de Cantebonne » et « Rédange – Coteau ») et entraînent, en application de la norme comptable n°23 :

- Un déstockage important au titre de chacune de ces affaires, étant rappelé que seule l'affaire « Villerupt – ZAC de Cantebonne » a fait l'objet d'un déstockage au titre de l'exercice 2022 ;
- Une importante reprise des provisions pour charges, au titre des affaires « Micheville – Plateforme basse », « Micheville – Ecoparc » et « Rédange – Coteau », qui avaient été passées sur les exercices précédents en compensation de l'absence de déstockage sur ces affaires, et ce afin de prendre en compte leur avancement.

4.2 La trésorerie

Cf. tableau 5 « Plan de trésorerie ».

4.2.1 Prévision de trésorerie annuelle 2023

Eu égard aux prévisions d'exécution budgétaires 2022 et aux ressources non budgétaires de l'Etablissement (*V. supra*), la trésorerie devrait s'établir à hauteur de 1,9 M€ au 31/12/2022, soit une variation négative de trésorerie de 0,5 M€ au titre de l'exercice 2022. Cette variation négative de trésorerie s'explique notamment par un solde budgétaire prévisionnel déficitaire de 0,8 M€.

Dès lors, sur la base des prévisions budgétaires 2023 et des ressources non budgétaires de l'Etablissement (*V. supra*), la trésorerie devrait s'établir à hauteur de 4,3 M€ au 31/12/2023, soit une variation positive de trésorerie de 2,5 M€ au titre de l'exercice 2023 :

		janv-23	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	Total fin 2023
Trésorerie en "entrée"		1 855 195 €	4 869 170 €	3 498 771 €	4 205 782 €	4 073 130 €	3 488 165 €	2 592 725 €	6 892 431 €	4 752 858 €	6 938 171 €	7 257 841 €	8 074 282 €	
Recettes prévisionnelles encaissables	Créances sur cessions foncières - vente	0 €	0 €	0 €	448 902 €	0 €	0 €	4 581 996 €	0 €	1 366 406 €	0 €	3 100 263 €	697 500 €	10 195 067 €
	Créances sur cessions foncières - acompte sur PSV	0 €	0 €	0 €	421 974 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	220 000 €	0 €	641 974 €
	Loyers	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	187 000 €
	Subventions - Participations	0 €	0 €	0 €	206 740 €	753 563 €	350 000 €	0 €	0 €	1 677 146 €	1 836 451 €	50 000 €	436 799 €	5 310 699 €
	TVA encaissée	2 100 €	2 100 €	2 100 €	101 856 €	2 100 €	2 100 €	996 499 €	2 100 €	305 746 €	2 100 €	691 047 €	157 100 €	2 266 948 €
	Remboursement de crédit de TVA	0 €	60 630 €	223 339 €	237 556 €	137 800 €	230 889 €	230 889 €	0 €	214 178 €	0 €	217 511 €	0 €	1 552 793 €
	Divers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Nouvel emprunt	0 €	0 €	2 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 000 000 €
	Mobilisation ligne de trésorerie	3 500 000 €	0 €	0 €	3 500 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 000 000 €
	Total des recettes prévisionnelles	3 517 683 €	78 313 €	2 241 023 €	4 932 611 €	909 046 €	598 572 €	5 824 968 €	17 683 €	3 579 059 €	1 854 134 €	4 294 406 €	1 306 982 €	29 154 481 €
Dépenses prévisionnelles décaissables	Dépenses opérationnelles (affaires)	286 076 €	1 099 622 €	1 170 705 €	1 170 705 €	1 137 371 €	1 137 371 €	1 137 371 €	1 053 816 €	1 053 816 €	1 070 483 €	707 332 €	707 332 €	11 732 000 €
	TVA décaissée	62 730 €	225 439 €	239 656 €	239 656 €	232 989 €	232 989 €	232 989 €	216 278 €	216 278 €	219 611 €	146 981 €	146 981 €	2 412 578 €
	Reversement excédent de TVA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	763 510 €	0 €	89 468 €	0 €	554 185 €	1 407 163 €
	Frais de structure	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	1 483 820 €
	Remboursement de l'emprunt	31 250 €	0 €	0 €	31 250 €	0 €	0 €	31 250 €	0 €	0 €	31 250 €	2 500 000 €	0 €	2 625 000 €
	Remboursement ligne de trésorerie	0 €	0 €	0 €	3 500 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 500 000 €	7 000 000 €
Total des dépenses prévisionnelles		503 708 €	1 448 713 €	1 534 012 €	5 065 262 €	1 494 012 €	1 494 012 €	1 525 262 €	2 157 256 €	1 393 746 €	1 534 464 €	3 477 964 €	5 032 149 €	26 660 561 €
Trésorerie en "sortie"		4 869 170 €	3 498 771 €	4 205 782 €	4 073 130 €	3 488 165 €	2 592 725 €	6 892 431 €	4 752 858 €	6 938 171 €	7 257 841 €	8 074 282 €	4 349 115 €	

Cette variation positive de trésorerie s'explique notamment par un solde budgétaire prévisionnel excédentaire de 3,1 M€.

4.2.2 Ligne de trésorerie

Pour rappel, en 2022 l'Etablissement a contracté une ligne de trésorerie à court terme (360 jours) d'un montant de 3,5 M€ (autorisée par délibération n°2022-02 du Conseil d'Administration du 11/03/2022). Cette ligne de trésorerie court jusqu'au 29/04/2023.

L'analyse de la trésorerie de l'Etablissement fait état, au titre de l'exercice 2023, d'une variation positive de trésorerie de 2,5 M€, pour s'établir à 4,3 M€ au 31/12/2023, et ce sans prise en compte des fonds susceptibles d'être mobilisés dans le cadre d'une éventuelle ligne de trésorerie.

Toutefois, en dépit de cette variation positive de trésorerie annuelle, la reconduction d'une ligne de trésorerie est indispensable afin d'assurer la soutenabilité du budget 2023 du fait des importants flux de trésorerie constatés en cours d'année et de l'encaissement de la majeure partie des recettes au deuxième semestre 2023. En effet, au premier semestre 2023, seulement 13,9 % des recettes budgétaires seront encaissées (2 274 679 €) alors que 51 % des dépenses budgétaires seront décaissées (6 748 010 €), soit un solde budgétaire prévisionnel déficitaire de 4 473 331 € sur le semestre.

Dès lors, sans mobilisation d'une ligne de trésorerie, le plan de trésorerie 2023 fait état d'un solde de trésorerie négatif certains mois du premier semestre :

		janv-23	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	Total fin 2023
	Trésorerie en "entrée"	1 855 195 €	1 369 170 €	-1 229 €	705 782 €	573 130 €	-11 835 €	-907 275 €	3 392 431 €	1 252 858 €	3 438 171 €	3 757 841 €	4 574 282 €	
Recettes prévisionnelles encaissables	Créances sur cessions foncières - vente	0 €	0 €	0 €	448 902 €	0 €	0 €	4 581 996 €	0 €	1 366 406 €	0 €	3 100 263 €	697 500 €	10 195 067 €
	Créances sur cessions foncières - acompte sur PSV	0 €	0 €	0 €	421 974 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	220 000 €	0 €	641 974 €
	Loyers	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	187 000 €
	Subventions - Participations	0 €	0 €	0 €	206 740 €	753 563 €	350 000 €	0 €	0 €	1 677 146 €	1 836 451 €	50 000 €	436 799 €	5 310 699 €
	TVA encaissée	2 100 €	2 100 €	2 100 €	101 856 €	2 100 €	2 100 €	996 499 €	2 100 €	305 746 €	2 100 €	691 047 €	157 100 €	2 266 948 €
	Remboursement de crédit de TVA	0 €	60 630 €	223 339 €	237 556 €	137 800 €	230 889 €	230 889 €	0 €	214 178 €	0 €	217 511 €	0 €	1 552 793 €
	Divers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Nouvel emprunt	0 €	0 €	2 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 000 000 €
	Mobilisation ligne de trésorerie	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Total des recettes prévisionnelles	17 683 €	78 313 €	2 241 023 €	1 432 611 €	909 046 €	598 572 €	5 824 968 €	17 683 €	3 579 059 €	1 854 134 €	4 294 406 €	1 306 982 €	22 154 481 €
Dépenses prévisionnelles décaissables	Dépenses opérationnelles (affaires)	286 076 €	1 099 622 €	1 170 705 €	1 170 705 €	1 137 371 €	1 137 371 €	1 137 371 €	1 053 816 €	1 053 816 €	1 070 483 €	707 332 €	707 332 €	11 732 000 €
	TVA décaissée	62 730 €	225 439 €	239 656 €	239 656 €	232 989 €	232 989 €	232 989 €	216 278 €	216 278 €	219 611 €	146 981 €	146 981 €	2 412 578 €
	Reversement excédent de TVA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	763 510 €	0 €	89 468 €	0 €	554 185 €	1 407 163 €
	Frais de structure	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	1 483 820 €
	Remboursement de l'emprunt	31 250 €	0 €	0 €	31 250 €	0 €	0 €	31 250 €	0 €	0 €	31 250 €	2 500 000 €	0 €	2 625 000 €
	Remboursement ligne de trésorerie	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Total des dépenses prévisionnelles	503 708 €	1 448 713 €	1 534 012 €	1 565 262 €	1 494 012 €	1 494 012 €	1 525 262 €	2 157 256 €	1 393 746 €	1 534 464 €	3 477 964 €	1 532 149 €	19 660 561 €
	Trésorerie en "sortie"	1 369 170 €	-1 229 €	705 782 €	573 130 €	-11 835 €	-907 275 €	3 392 431 €	1 252 858 €	3 438 171 €	3 757 841 €	4 574 282 €	4 349 115 €	

Dès lors, afin d'assurer la soutenabilité du budget 2023, il est proposé :

- de contracter une nouvelle ligne de trésorerie à court terme ;
- de fixer le montant de cette ligne de trésorerie à 5,0 M€ afin de :
 - couvrir les variations infra-annuelles de trésorerie eu égard notamment à l'encaissement de la majeure partie des recettes au deuxième semestre 2023 ;
 - être en mesure d'anticiper l'éventuel report de recettes de cessions de charges foncières décrit supra dans l'attente de la présentation et l'approbation d'un budget rectificatif en vue d'une redéfinition des orientations budgétaires et/ou des besoins en financement associés.

CONCLUSION

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé au Conseil d'Administration de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Voter les prévisions budgétaires suivantes :
 - o Nombre d'emploi prévisionnel : **14,25 ETPT**
 - o Compte de résultat prévisionnel :
 - 1 050 600 € de charges de personnel
 - 17 865 593 € de charges de fonctionnement
 - 20 314 161 € de produits
 - **1 397 968 €** de résultat patrimonial bénéficiaire
 - o Etat prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale :
 - **1 764 744 €** d'insuffisance d'autofinancement
 - 4 479 744 € d'emplois
 - 2 000 000 € de ressources
 - **- 2 479 744 €** de variation de fonds de roulement
- Prendre acte des montants budgétaires suivants :
 - o Autorisations d'Engagement (AE) : **10 158 520 €**
 - Personnel : 1 131 600 €
 - Fonctionnement : 8 953 920 €
 - Investissement : 73 000 €
 - o Crédits de Paiement (CP) : **13 215 820 €**
 - Personnel : 1 131 600 €
 - Fonctionnement : 11 921 220 €
 - Investissement : 163 000 €
 - o Prévisions de recettes : **16 334 740 €**
 - o Solde budgétaire : **3 118 920 €**

- Autoriser le Directeur Général à contracter auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires un ou plusieurs emprunts d'un montant maximal de 2 000 000 € ;
- Autoriser le Directeur Général à contracter auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires une ou plusieurs lignes de trésorerie à court terme d'un montant maximal de 5 000 000 €.



BUDGET POUR L'ANNÉE 2023 (DÉLIBÉRATION)

TABLEAUX BUDGÉTAIRES

4.1.2

TABLEAU 1
Autorisations d'emplois

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETP		14,25	14,25
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETPT		14,25	14,25

NB: Pour les opérateurs de l'Etat, l'autorisation d'emplois sous plafond LFI doit correspondre au plafond notifié par le responsable du programme chef de file de l'Etat en conformité avec le plafond d'emploi législatif du programme.

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau détaillé des emplois

	PLAFOND ORGANISME						TOTAL DES EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ORGANISME		
	EMPLOIS SOUS PLAFOND AUTORISES PAR LA LFI			EMPLOIS HORS PLAFOND DE LA LFI					
	ETP	ETPT	masse salariale	ETP	ETPT	masse salariale	ETP	ETPT	masse salariale
EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME (1 + 2 + 3)				14,25	14,25	752 000 €	14,25	14,25	752 000 €
1 - TITULAIRES				0	0				
2 - NON TITULAIRES				14,25	14,25	752 000 €	14,25	14,25	752 000 €
* Non titulaires de droit public				1,25	1,25	127 323 €	1,25	1,25	127 323 €
- en fonction dans l'organisme :				1,25	1,25	127 323 €	1,25	1,25	127 323 €
Titulaires État détachés sur contrat auprès de l'organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme) dont le Directeur Général et l'Agent Comptable									
* Non titulaires de droit privé				13	13	624 677 €	13	13	624 677 €
- en fonction dans l'organisme :				13	13	624 677 €	13	13	624 677 €
øCDI				13	13	624 677 €	13	13	624 677 €
øCDD									0 €
3 - CONTRATS AIDES									
4 - EMPLOIS REMUNERES PAR L'ETAT									
5 - EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES COLLECTIVITES OU ORGANISMES									

TABLEAU 2
Situation patrimoniale

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat prévisionnel détaillé

CHARGES	Montants			PRODUITS	Montants		
	Budget initial 2022	Prévision d'exécution 2022	Budget initial 2023		Budget initial 2022	Prévision d'exécution 2022	Budget initial 2023
Personnel	1 124 000 €	899 000 €	1 050 600 €	Suventions de l'Etat	604 286 €	604 286 €	604 286 €
<i>dont charges de pensions civiles*</i>	0 €	0 €	0 €	Fiscalité affectée	0 €	0 €	0 €
Fonctionnement autre que les charges de personnel	9 452 442 €	6 624 967 €	17 865 593 €	Autres subventions	4 327 956 €	3 577 025 €	4 706 413 €
Intervention (le cas échéant)	0 €	0 €	0 €	Autres produits	7 515 120 €	4 726 155 €	15 003 462 €
TOTAL DES CHARGES (1)	10 576 442 €	7 523 967 €	18 916 193 €	TOTAL DES PRODUITS (2)	12 447 362 €	8 907 466 €	20 314 161 €
Résultat prévisionnel : bénéfice (3) = (2) - (1)	1 870 920 €	1 383 499 €	1 397 968 €	Résultat prévisionnel : perte (4) = (1) - (2)	0 €	0 €	0 €
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	12 447 362 €	8 907 466 €	20 314 161 €	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	12 447 362 €	8 907 466 €	20 314 161 €

* il s'agit des sous catégories de comptes présentant les contributions employeur au CAS Pensions

Calcul de la capacité d'autofinancement

	Montants		
	Budget initial 2022	Prévision d'exécution 2022	Budget initial 2023
Résultat prévisionnel de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	1 870 920 €	1 383 499 €	1 397 968 €
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 222 703 €	2 354 546 €	445 008 €
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	-839 239 €	-660 785 €	-3 607 720 €
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	0 €	0 €	0 €
- produits de cession d'éléments d'actifs	0 €	0 €	0 €
- quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	0 €	0 €	0 €
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	2 254 384 €	3 077 260 €	-1 764 744 €

Etat prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés

EMPLOIS	Montants			RESSOURCES	Montants		
	Budget initial 2022	Prévision d'exécution 2022	Budget initial 2023		Budget initial 2022	Prévision d'exécution 2022	Budget initial 2023
Insuffisance d'autofinancement	0 €	0 €	1 764 744 €	Capacité d'autofinancement	2 254 384 €	3 077 260 €	0 €
Investissements	173 800 €	43 025 €	73 000 €	Financement de l'actif par l'Etat	0 €	0 €	0 €
				Financement de l'actif par des tiers autres que l'Etat	0 €	0 €	0 €
				Autres ressources	0 €	0 €	0 €
Remboursement des dettes financières	125 000 €	125 000 €	2 625 000 €	Augmentation des dettes financières	0 €	0 €	2 000 000 €
TOTAL DES EMPLOIS (5)	298 800 €	168 025 €	4 462 744 €	TOTAL DES RESSOURCES (6)	2 254 384 €	3 077 260 €	2 000 000 €
Apport au fonds de roulement (7) = (6)-(5)	1 955 584 €	2 909 234 €	0 €	Prélèvement sur fonds de roulement (8) = (5)-(6)	0 €	0 €	2 462 744 €

Variation et niveau du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

	Montants		
	Budget initial 2022	Prévision d'exécution 2022	Budget initial 2023
Variation du FONDS DE ROULEMENT : APPORT (7) ou PRELEVEMENT (8)	1 955 584 €	2 909 234 €	-2 462 744 €
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)	1 114 012 €	3 818 735 €	-4 956 664 €
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)	841 572 €	-909 501 €	2 493 920 €
Niveau du FONDS DE ROULEMENT	20 498 381 €	22 537 088 €	20 074 344 €
Niveau du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	16 720 473 €	21 065 443 €	16 108 779 €
Niveau de la TRESORERIE	3 777 908 €	1 855 195 €	4 349 115 €

TABLEAU 3
Dépenses par destination - Recettes par sous-nature

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination (obligatoire)

Les axes de destination, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.

Budget			DEPENSES							
			Personnel		Fonctionnement		Investissement		Total	
Cat.	Destin.	Sous-destination	AE = CP		AE	CP	AE	CP	AE (A)	CP (B)
Opérationnel	Aménagement	Logements			7 576 000 €	10 163 000 €			7 576 000 €	10 163 000 €
		Développement économique			0 €	0 €			0 €	0 €
		Activité			60 000 €	60 000 €	0 €	90 000 €	60 000 €	150 000 €
		Équipements publics							0 €	0 €
		Études préopérationnelles							0 €	0 €
		Requalification urbaine			964 000 €	1 319 000 €			964 000 €	1 319 000 €
		Sous-total "Aménagement" [1]	0 €	0 €	8 600 000 €	11 542 000 €	0 €	90 000 €	8 600 000 €	11 632 000 €
	Foncier	Gestion foncière							0 €	0 €
		Friches							0 €	0 €
		Sous-total "Foncier" [2]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Etudes	Promotion et communication du territoire							0 €	0 €
		Analyse du territoire			100 000 €	100 000 €			100 000 €	100 000 €
		Sous-total "Etudes" [3]	0 €	0 €	100 000 €	100 000 €	0 €	0 €	100 000 €	100 000 €
Total opérationnel [4] = [1] + [2] + [3]		0 €	0 €	8 700 000 €	11 642 000 €	0 €	90 000 €	8 700 000 €	11 732 000 €	
Frais de structure	Finances				10 000 €	10 000 €			10 000 €	10 000 €
	Pilotage				10 000 €	10 000 €			10 000 €	10 000 €
	RH	1 131 600 €	1 131 600 €	55 000 €	55 000 €			1 186 600 €	1 186 600 €	
	Logistique			62 550 €	82 550 €	3 000 €	3 000 €	65 550 €	85 550 €	
	Informatique			41 370 €	46 670 €	20 000 €	20 000 €	61 370 €	66 670 €	
	Immobilier			75 000 €	75 000 €	50 000 €	50 000 €	125 000 €	125 000 €	
	Total "Frais de structure" [5]	1 131 600 €	1 131 600 €	253 920 €	279 220 €	73 000 €	73 000 €	1 458 520 €	1 483 820 €	
TOTAL GENERAL [6] = [4] + [5]			1 131 600 €	1 131 600 €	8 953 920 €	11 921 220 €	73 000 €	163 000 €	10 158 520 €	13 215 820 €
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C - B									3 118 920 €	

Tableau des recettes par sous-nature (facultatif)

Les axes de sous-nature, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.

Budget	RECETTES								
	Recettes globalisées					Recettes fléchées			Total (C)
	Subvention pour charges de service public	Autres financements de l'Etat	Fiscalité affectée	Autres financements publics	Recettes propres	Financements publics fléchés		Recettes propres fléchées	
Créances sur cessions foncières					10 837 041 €				10 837 041 €
Loyers					187 000 €				187 000 €
Subventions - Participations		604 286 €		1 777 700 €		2 928 713 €			5 310 699 €
Divers									0 €
TOTAL	0 €	604 286 €	0 €	1 777 700 €	11 024 041 €	2 928 713 €		0 €	16 334 740 €
						SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C			0 €

TABLEAU 4
Opérations pour comptes de tiers

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Suivi des opérations pour compte de tiers

Opérations ou regroupement d'opérations de même nature	Comptes	Prévisions de décaissements (c1)	Prévisions d'encaissements (c2)
Néant	C 45...	0 €	
Néant	C 45...		0 €
TOTAL		0 €	0 €

(c1) et (c2) étant repris au tableau "Equilibre financier"

TABLEAU 5
Plan de trésorerie

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		janv-23	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	Total fin 2023
Trésorerie en "entrée"		1 855 195 €	4 869 170 €	3 498 771 €	4 205 782 €	4 073 130 €	3 488 165 €	2 592 725 €	6 892 431 €	4 752 858 €	6 938 171 €	7 257 841 €	8 074 282 €	
Recettes prévisionnelles encaissables	Créances sur cessions foncières - vente	0 €	0 €	0 €	448 902 €	0 €	0 €	4 581 996 €	0 €	1 366 406 €	0 €	3 100 263 €	697 500 €	10 195 067 €
	Créances sur cessions foncières - acompte sur PSV	0 €	0 €	0 €	421 974 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	220 000 €	0 €	641 974 €
	Loyers	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	15 583 €	187 000 €
	Subventions - Participations	0 €	0 €	0 €	206 740 €	753 563 €	350 000 €	0 €	0 €	1 677 146 €	1 836 451 €	50 000 €	436 799 €	5 310 699 €
	TVA encaissée	2 100 €	2 100 €	2 100 €	101 856 €	2 100 €	2 100 €	996 499 €	2 100 €	305 746 €	2 100 €	691 047 €	157 100 €	2 266 948 €
	Remboursement de crédit de TVA	0 €	60 630 €	223 339 €	237 556 €	137 800 €	230 889 €	230 889 €	0 €	214 178 €	0 €	217 511 €	0 €	1 552 793 €
	Divers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Nouvel emprunt	0 €	0 €	2 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 000 000 €
	Mobilisation ligne de trésorerie	3 500 000 €	0 €	0 €	3 500 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 000 000 €
Total des recettes prévisionnelles		3 517 683 €	78 313 €	2 241 023 €	4 932 611 €	909 046 €	598 572 €	5 824 968 €	17 683 €	3 579 059 €	1 854 134 €	4 294 406 €	1 306 982 €	29 154 481 €
Dépenses prévisionnelles décaissables	Dépenses opérationnelles (affaires)	286 076 €	1 099 622 €	1 170 705 €	1 170 705 €	1 137 371 €	1 137 371 €	1 137 371 €	1 053 816 €	1 053 816 €	1 070 483 €	707 332 €	707 332 €	11 732 000 €
	TVA décaissée	62 730 €	225 439 €	239 656 €	239 656 €	232 989 €	232 989 €	232 989 €	216 278 €	216 278 €	219 611 €	146 981 €	146 981 €	2 412 578 €
	Reversement excédent de TVA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	763 510 €	0 €	89 468 €	0 €	554 185 €	1 407 163 €
	Frais de structure	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	123 652 €	1 483 820 €
	Remboursement de l'emprunt	31 250 €	0 €	0 €	31 250 €	0 €	0 €	31 250 €	0 €	0 €	31 250 €	2 500 000 €	0 €	2 625 000 €
	Remboursement ligne de trésorerie	0 €	0 €	0 €	3 500 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 500 000 €	7 000 000 €
Total des dépenses prévisionnelles		503 708 €	1 448 713 €	1 534 012 €	5 065 262 €	1 494 012 €	1 494 012 €	1 525 262 €	2 157 256 €	1 393 746 €	1 534 464 €	3 477 964 €	5 032 149 €	26 660 561 €
Trésorerie en "sortie"		4 869 170 €	3 498 771 €	4 205 782 €	4 073 130 €	3 488 165 €	2 592 725 €	6 892 431 €	4 752 858 €	6 938 171 €	7 257 841 €	8 074 282 €	4 349 115 €	

TABLEAU 6
Autorisations budgétaires

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES								
	Montants							
	Exécuté 2021		Budget initial 2022		Prévisions d'exécution 2022		Budget initial 2023	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Personnel	954 470 €	954 470 €	1 124 000 €	1 124 000 €	980 000 €	980 000 €	1 131 600 €	1 131 600 €
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
Fonctionnement	10 153 473 €	6 037 382 €	11 557 170 €	9 959 570 €	10 210 000 €	8 996 000 €	8 953 920 €	11 921 220 €
<i>dont volet opérationnel (affaires)</i>	<i>9 939 484 €</i>	<i>5 830 699 €</i>	<i>11 334 000 €</i>	<i>9 716 000 €</i>	<i>9 990 000 €</i>	<i>8 756 000 €</i>	<i>8 700 000 €</i>	<i>11 642 000 €</i>
<i>dont frais de structure</i>	<i>213 989 €</i>	<i>206 683 €</i>	<i>223 170 €</i>	<i>243 570 €</i>	<i>220 000 €</i>	<i>240 000 €</i>	<i>253 920 €</i>	<i>279 220 €</i>
Investissement	25 209 €	118 355 €	71 500 €	173 800 €	33 780 €	130 151 €	73 000 €	163 000 €
<i>dont volet opérationnel (affaires)</i>	<i>5 379 €</i>	<i>99 515 €</i>	<i>0 €</i>	<i>95 000 €</i>	<i>0 €</i>	<i>87 126 €</i>	<i>0 €</i>	<i>90 000 €</i>
<i>dont frais de structure</i>	<i>19 830 €</i>	<i>18 840 €</i>	<i>71 500 €</i>	<i>78 800 €</i>	<i>33 780 €</i>	<i>43 025 €</i>	<i>73 000 €</i>	<i>73 000 €</i>
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	11 133 152 €	7 110 207 €	12 752 670 €	11 257 370 €	11 223 780 €	10 106 151 €	10 158 520 €	13 215 820 €
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)		0 €		966 572 €		0 €		3 118 920 €

RECETTES				
Exécuté 2021	Montants			
	Budget initial 2022	Prévisions d'exécution 2022	Budget initial 2023	
3 816 753 €	9 673 686 €	7 522 326 €	13 406 027 €	Recettes globalisées
<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>Subvention pour charges de service public</i>
<i>604 286 €</i>	<i>604 286 €</i>	<i>604 286 €</i>	<i>604 286 €</i>	<i>Autres financements de l'Etat</i>
<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>Fiscalité affectée</i>
<i>1 904 700 €</i>	<i>1 777 700 €</i>	<i>1 777 700 €</i>	<i>1 777 700 €</i>	<i>Autres financements publics</i>
<i>1 137 162 €</i>	<i>7 109 700 €</i>	<i>4 958 340 €</i>	<i>10 837 041 €</i>	<i>Créances sur cessions foncières (recettes propres)</i>
<i>170 605 €</i>	<i>182 000 €</i>	<i>182 000 €</i>	<i>187 000 €</i>	<i>Loyers et divers (recettes propres)</i>
856 847 €	2 550 256 €	1 799 325 €	2 928 713 €	Recettes fléchées
<i>856 847 €</i>	<i>2 550 256 €</i>	<i>1 799 325 €</i>	<i>2 928 713 €</i>	<i>Financements publics fléchés</i>
<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>Recettes propres fléchées</i>
4 673 600 €	12 223 942 €	9 321 651 €	16 334 740 €	TOTAL DES RECETTES (C)
2 436 607 €	0 €	784 501 €	0 €	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)

TABLEAU 7
Equilibre financier

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS			
	Montants		
	Budget initial 2022	Prévision d'exécution 2022	Budget initial 2023
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	0 €	784 501 €	0 €
Remboursements d'emprunts (capital) ; Nouveaux prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b1)	125 000 €	125 000 €	2 625 000 €
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**	0 €	0 €	0 €
Autres décaissements sur comptes de tiers (e1)	0 €	0 €	0 €
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	125 000 €	909 501 €	2 625 000 €
ABONDEMENT de la trésorerie (I)=(2) - (1)	841 572 €	0 €	2 493 920 €
dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)***	0 €	0 €	0 €
dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)	841 572 €	0 €	2 493 920 €
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	966 572 €	909 501 €	5 118 920 €

FINANCEMENTS			
Montants			
Budget initial 2022	Prévision d'exécution 2022	Budget initial 2023	
966 572 €	0 €	3 118 920 €	Solde budgétaire (excédent) (D1)*
0 €	0 €	2 000 000 €	Nouveaux emprunts (capital) ; Remboursements de prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b2)
0 €	0 €	0 €	Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
0 €	0 €	0 €	Autres encaissements sur comptes de tiers (e2)
966 572 €	0 €	5 118 920 €	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)
0 €	909 501 €	0 €	PRELEVEMENT de la trésorerie (II)=(1) - (2)
0 €	0 €	0 €	dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)***
0 €	909 501 €	0 €	dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)
966 572 €	909 501 €	5 118 920 €	TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (II)

Opérations budgétaires

Opérations non budgétaires

La variation de trésorerie :
- se détermine par différence entre (1) et (2),
- se décompose en (a) et (d),
- s'explique par D, (b), (c), (e).

= différence entre variation de trésorerie (I ou II) et (a)

Décomposition de la variation de trésorerie

(*) Montant issu du tableau "Autorisations budgétaires"

(**) Montants issus du tableau "Opérations pour compte de tiers"

(***) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

TABLEAU 8
Opérations liées aux recettes fléchées

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	Antérieures à 2022 non dénouées	2022	2023	2024	2025
Position de financement des opérations fléchées en début d'exercice (a)					
Recettes fléchées (b)	0 €	2 928 713 €	0 €	0 €	0 €
Financements publics fléchés		2 928 713 €			
Recettes propres fléchées		0 €			
Dépenses sur recettes fléchées CP (c)	0 €	2 928 713 €	0 €	0 €	0 €
Personnel					
AE=CP					
Fonctionnement					
AE					
CP		2 928 713 €	0 €	0 €	0 €
Investissement					
AE					
CP		0 €			
Solde budgétaire de l'exercice résultant des opérations fléchées (b) - (c)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Solde budgétaire N repris au tableau "Equilibre financier" en (a)

Au cas où l'organisme utilise ce tableau pour un suivi individuel par opération, cette seconde partie permet de vérifier l'équilibre final de chaque opération.

Autofinancement des opérations fléchées (d)					
Opérations de trésorerie (décaissements) financées par recettes fléchées (e)					
Position de financement des opérations fléchées en fin d'exercice (a) + (b) - (c) + (d) - (e)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

TABLEAU 9

Opérations pluriannuelles par nature - prévision

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BILAN A 20 ANS	
DEPENSES €	RECETTES €
Frais de missions opérationnelles	Activités
31 345 150 €	29 215 525 €
Frais de structure	Logements collectifs
27 486 000 €	119 247 437 €
Frais financiers et intérêts d'emprunts prévisionnels	Logements intermediaires (mixtes)
13 649 622 €	46 203 510 €
Participation Equipements Publics	Logements individuels
43 889 091 €	73 098 309 €
Espaces publics et aménagements (y.c actualisation et provision)	Equipements
210 364 623 €	15 596 568 €
Foncier	Cession logements à réhabiliter
39 100 538 €	34 828 879 €
Acquisition et recyclage logements	Autres cessions
48 279 728 €	0 €
	Sous total Cessions charges foncières
	318 190 228 €
	Loyers
	10 029 161 €
	Subventions externes
	26 295 363 €
	dont Participation des collectivités aux équipements publics
	14 259 343 €
	dont Réhabilitation logements
	9 041 620
	Contribution des partenaires
	59 600 000 €
	Besoin de financement
	0 €
TOTAL DEPENSES	TOTAL RECETTES
414 114 752 €	414 114 752 €



BUDGET POUR L'ANNÉE 2023 (DÉLIBÉRATION)

COURRIER DES MAIRES

4.1.3



12 RUE DU MARÉCHAL FOCH
5 7 3 9 0 AUDUN LE TICHE
TÉL. 03 82 59 15 00 - FAX 03 82 91 28 14
E-mail : mairie@audun-le-tiche.fr
Site internet : www.audun-le-tiche.fr



Audun-le-Tiche, le 25 octobre 2022

Madame Viviane FATTORELLI
Maire d'Audun-le-Tiche

M. Pierrick SPIZAK
Maire de Villerupt

à

Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Thionville

Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Briey

Monsieur Mathieu WEIS
Président de l'E.P.A. Alzette-Belval

Monsieur Damien NERKOWSKI
Directeur de l'E.P.A. Alzette-Belval

Monsieur Marc HOELTZEL
Directeur de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse

Mme Virginie CAYRE, Directrice de l'Agence Régionale de
Santé Grand Est

Mme Lamia HIMER, Déléguée Territoriale de l'Agence
Régionale de Santé 57

M. Joan ORCIER Délégué Territorial de l'Agence
Régionale de Santé 54

M. Patrick RISSER, Président de la C.C.P.H.V.A.

M. Jean-Jacques BOURSON, Maire de Russange

M. Daniel CIMARELLI, Maire de Rédange

M. Stéphan BRUSCO, Maire de Thil

Mme Claire PFEIFFER, Directrice Territoriale Verdun
Pays-Haut VEOLIA

N/Réf. : VF/VZ-sg/82

Objet : Desserte en eau potable et desserte incendie
du site de Micheville et des communes
(Audun-le-Tiche, Russange, Rédange et Villerupt)

Messieurs les Sous-Préfets,
Mesdames et Messieurs,

L'E.P.A. a réalisé et réalisera dans l'avenir de nombreux aménagements sur le territoire des communes de la C.C.P.H.V.A.

Pour accompagner ces aménagements et la densification de nos villes, la problématique de l'alimentation en eau potable et incendie a été abordée il y a quelque temps, mais à ce jour ce sujet mérite toute votre attention.

Plusieurs modélisations ont été réalisées. Elles mettent en évidence l'incapacité à terme d'alimenter en eau la totalité du programme de l'E.P.A. Alzette-Belval. De plus, la période de sécheresse de cet été a révélé une réelle fragilité de certains équipements de notre territoire.

Pour Audun-le-Tiche, voici les éléments que ces rapports ont mis en exergue :

- Il est prévu par l'E.P.A. la mise en service de 2 821 logements supplémentaires sur Audun-le-Tiche, Russange et Rédange,
- la majeure partie de ces logements seront mis en service à compter de 2026,

.../...

- la capacité de production de la station Saint-Michel sera à saturation dès 2026 et insuffisante dès l'année 2028 (hors fourniture d'eau à Villerupt),
- les réseaux ne seront pas en capacité de fournir les débits nécessaires,
- les capacités de stockage seront très rapidement insuffisantes.

De nombreux travaux sont ainsi à envisager à très court terme, une étude permettra de confirmer ou de définir les points suivants :

- redimensionnement de la station de traitement sur une capacité de production 240 m³/h,
- adaptation des capacités de pompage du puits,
- redimensionnement de la canalisation entre le forage et la sortie usine,
- redimensionnement de la canalisation entre l'usine de production et le réservoir de tête,
- renforcement du diamètre de canalisation structurant le réseau d'Audun-le-Tiche (jusque Russange et Rédange),
- maillage et/ou démaillage du réseau,
- validation des débits de défense incendie,
- temps de séjour des réservoirs,
- création d'un réservoir supplémentaire de 1500 m³.

Pour Villerupt, les éléments suivants viennent compléter ceux déjà identifiés pour Audun-le-Tiche :

- Il est prévu par l'E.P.A. la mise en service de 1720 logements supplémentaires à l'horizon 2028 (Micheville Plateforme basse + Cantebonne),
- A ces logements s'ajoutent, sur Micheville, la construction de l'Arche, d'un groupe scolaire, d'un espace de co-working/co-living et de rez de chaussée actifs,
- Les estimations pour les années à venir montrent qu'en 2023 et 2024, les volumes d'eau à prélever et produire seront supérieurs aux limites actuelles du système d'alimentation en eau potable,

Depuis l'étude SAFEGE datant de 2017 sur cette problématique et au regard des difficultés déjà rencontrées par Villerupt à l'été 2022, des actions visant à renforcer et sécuriser l'alimentation en eau potable sur le territoire de la commune ont déjà été entreprises. Ainsi, des travaux de renforcement ont été réalisés rue Emile Curique et la mise en œuvre d'une interconnexion de secours mutuel est en cours de réalisation avec le Syndicat Mixte de production d'eau Fensch Lorraine.

A noter enfin que suite à la demande de l'E.P.A. en juin dernier, l'étude de modélisation de différents scénarios d'alimentation a montré l'impossibilité de fournir les volumes requis en l'état des installations de production et de structure du réseau d'Audun-le-Tiche.

Veuillez trouver ci-joint deux notes de synthèse relatives à l'étude d'impact des nouveaux projets d'urbanisation de l'EPA pour les villes d'Audun-le-Tiche et de Villerupt ainsi que la modélisation du réseau d'alimentation en eau potable de la commune d'Audun-Le-Tiche suite aux projets de l'E.P.A.

Les scénarios suivants ont été étudiés :

- Scénario 1 : alimentation 11 blocs Micheville Bas + situation actuelle
- Scénario 2 : scénario 1 + Micheville haut
- Scénario 3 : scénario 2 + ensemble des projets de l'EPA (y compris Terres Rouges, ARBED, Russange crassier et Rédange).

Par ailleurs, il a été précisé que pour permettre la production des quantités nécessaires et obtenir une autonomie de stockage suffisante, il faut dès à présent réaliser les travaux ci-dessous :

Augmentation des capacités de production à 240 m³/h (horizon 2025) :

- Réhabilitation des puits et de la station Saint-Michel afin de produire 240 m³/h.
- Renforcer les canalisations entre les puits et la station de production.
- Renforcer les canalisations entre la station de production et le réservoir Katzenberg.

.../...

Augmentation de la capacité de stockage (horizon 2023) :

- Création d'un réservoir de 2000 m³ au niveau du réservoir Katzenberg.

De même, afin d'assurer la défense incendie et la distribution d'eau potable aux abonnés du service ainsi qu'aux VEG des communes de Russange et Rédange, il est nécessaire de renforcer les canalisations ci-dessous :

Pour le scénario 1 (horizon 2023) :

- rue de la Halte de DN 150 en DN 250 sur 150 ml.
- rue Général Leclerc de DN 150 par une conduite en DN 200 sur 300 ml.
- rue George Clemenceau de DN 150 par une conduite en DN 200 sur 260 ml.
- rue du Moulin de DN 80 par une conduite en DN 150 sur 360 ml.

Pour le scénario 2 (horizon 2028) :

- distribution du Katzenberg vers la rue de la Halte DN 200 en DN 250 sur 400 ml.

Pour le scénario 3 (horizon 2030) :

- distribution du réservoir Katzenberg de DN 125 en direction nord par une conduite en DN 150 sur 640 ml.
- rue de la Quielle de DN 100 par une conduite en DN 150 sur 140 ml.
- rue Guynemer de DN 100 par une conduite en DN 150 sur 140 ml.
- rues Emile Mayrisch et Franc Bois de DN 80 par une conduite en DN 150 sur 670 ml.

Le 10 juin 2022, une réunion de mise au point technique s'est tenue en présence de l'E.P.A. Alzette-Belval, Véolia, des communes de Villerupt et d'Audun-le-Tiche et ARTELIA Agence Alsace Lorraine (rapporteur de cette réunion).

Veillez trouver ci-dessous un extrait de ce rapport :

« Une des conclusions est que dans tous les cas, la Commune de Villerupt ne dispose pas de la capacité d'alimenter le site de Micheville dans sa totalité (ECOPARC, Plateforme basse et Plateforme haute) et qu'il est même nécessaire que la commune d'Audun-le-Tiche alimente la plateforme basse. A ce jour, la Commune d'Audun-le-Tiche ne dispose pas non plus de la capacité d'alimentation de la totalité du site de Micheville. Des travaux sont donc à prévoir ».

Nous sommes un territoire transfrontalier attractif, ce qui a conduit à la mise en place d'une O.I.N., avec son corolaire en termes d'explosion démographique.

Au-delà du rôle central de la Ville d'Audun le Tiche, détentrice d'une part importante de la ressource en eau de la vallée, les communes voisines, dont Villerupt, sont également directement impactées par les moyens à mettre en œuvre pour assurer une production et une défense incendie suffisantes pour couvrir l'ensemble des besoins actuels et futurs de leur territoire.

Il nous semble urgent, aujourd'hui, de réunir l'ensemble des interlocuteurs, pour aborder la problématique de l'alimentation en eau potable et incendie des futures populations.

Des investissements conséquents doivent être engagés rapidement, afin d'éviter une catastrophe, les communes d'Audun-le-Tiche et Villerupt ne pourront assurer seules cette situation.

Par conséquent, il est urgent de mettre rapidement en chantier une étude qui portera sur toutes ces problématiques afin d'entamer des travaux dans les meilleurs délais.

Cette étude devra aborder bien sûr l'ensemble des aspects techniques, mais aussi financiers.

La Commune d'Audun-le-Tiche, en tant que producteur d'eau, peut être porteur de ce projet.

Le lundi 5 octobre 2022, une réunion portant sur cet aspect vital et structurant de notre territoire s'est tenue au siège de l'EPA Alzette-Belval en présence des représentants des Communes d'Audun-le-Tiche et de Villerupt, de l'E.P.A. Alzette Belval, de Veolia et d'ARTELIA.

.../...

Il a été décidé à l'issue de cette réunion de mettre en place un comité de pilotage avec les membres destinataires du présent courrier afin d'anticiper le développement du territoire et la prise de compétence eau et assainissement par la C.C.P.H.V.A. à l'horizon 2026.

A cet effet, nous vous saurions gré de bien vouloir nous communiquer vos disponibilités pour l'organisation de ce premier comité de pilotage à prévoir un mardi matin dans les meilleurs délais.

D'avance, je vous remercie pour l'attention particulière que vous voudrez bien accorder au présent courrier et vous prie de recevoir, Mesdames, Messieurs, mes respectueuses salutations.

La Maire :



Viviane FATTORELLI

Le Maire,



Pierick SPIZAK



BUDGET POUR L'ANNÉE 2023 (DÉLIBÉRATION)

DÉLIBÉRATION

4.2

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

BUDGET INITIAL POUR 2023

DÉLIBÉRATION N°2022 -

VU le décret n°2011-414 du 18 avril 2011 inscrivant l'opération d'aménagement d'Alzette-Belval parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2012-327 du 6 mars 2012 portant création de l'Établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval, modifié par les décrets n°2013-938 du 18 octobre 2013, n°2015-978 du 31 juillet 2015 et n°2018-773 du 5 septembre 2018,

VU le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, et notamment ses articles 175 3°, 176 et 177,

VU l'arrêté du 26 juillet 2019 relatif aux règles budgétaires des organismes,

VU la circulaire DB/DGFIP du 26 juillet 2022 relative à la gestion budgétaire et comptable publique des organismes et opérateurs de l'Etat pour 2023,

Sur le rapport du Directeur Général,

Il est proposé au Conseil d'Administration de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Voter les prévisions budgétaires suivantes :
 - Nombre d'emploi prévisionnel : **14,25 ETPT**
 - Compte de résultat prévisionnel :
 - 1 050 600 € de charges de personnel
 - 17 865 593 € de charges de fonctionnement
 - 20 314 161 € de produits
 - **1 397 968 €** de résultat patrimonial bénéficiaire
 - Etat prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale :
 - **1 764 744 €** d'insuffisance d'autofinancement
 - 4 479 744 € d'emplois
 - 2 000 000 € de ressources
 - **- 2 479 744 €** de variation de fonds de roulement
- Prendre acte des montants budgétaires suivants :
 - Autorisations d'Engagement (AE) : **10 158 520 €**
 - Personnel : 1 131 600 €
 - Fonctionnement : 8 953 920 €
 - Investissement : 73 000 €

- o Crédits de Paiement (CP) : **13 215 820 €**
 - Personnel : 1 131 600 €
 - Fonctionnement : 11 921 220 €
 - Investissement : 163 000 €
- o Prévisions de recettes : **16 334 740 €**
- o Solde budgétaire : **3 118 920 €**
- Autoriser le Directeur Général à contracter auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires un ou plusieurs emprunts d'un montant maximal de 2 000 000 € ;
- Autoriser le Directeur Général à contracter auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires une ou plusieurs lignes de trésorerie à court terme d'un montant maximal de 5 000 000 €.

Les tableaux des autorisations d'emplois et de la situation patrimoniale sont annexés à la présente délibération.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean ROTTNER

VU ET APPROUVÉ LE

LA PRÉFÈTE
Josiane CHEVALIER



CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION RELATIVE À LA
REQUALIFICATION DE LA FRICHE DE MICHEVILLE
ETAT / EPA ALZETTE-BELVAL – FONDS FRICHES
(3ÈME SESSION) – FRANCE RELANCE (DÉLIBÉRATION)

5



CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION RELATIVE À LA
REQUALIFICATION DE LA FRICHE DE MICHEVILLE
ETAT / EPA ALZETTE-BELVAL – FONDS FRICHES
(3ÈME SESSION) – FRANCE RELANCE (DÉLIBÉRATION)

5.1

NOTE DE PRÉSENTATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION ÉTAT / EPA ALZETTE-BELVAL

FONDS FRICHES (3^{ÈME} SESSION) – FRANCE RELANCE
PROJET DE REQUALIFICATION DE LA FRICHE DE MICHEVILLE

NOTE DE PRÉSENTATION

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

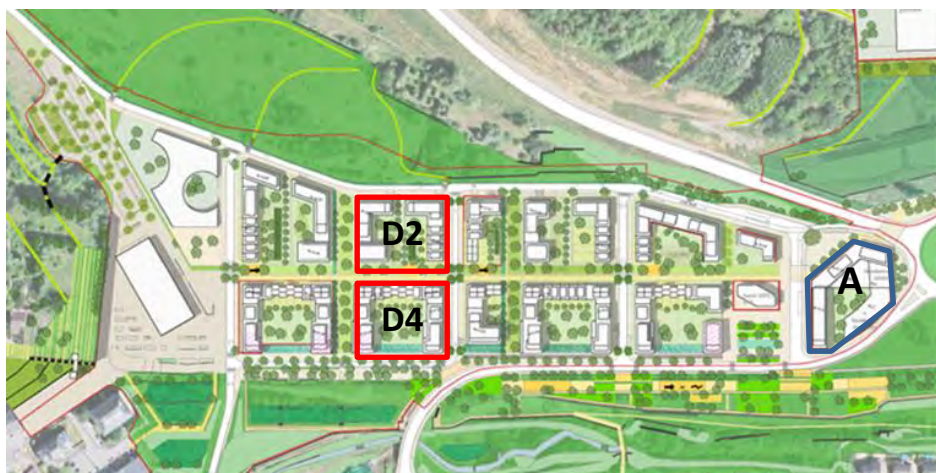
Pour ce faire, l'effort exceptionnel apporté par le plan de relance dans le cadre de la mise en œuvre du Fonds « Friches » doit permettre d'intervenir sur les opérations de recyclage foncier portant sur des friches et dont les bilans économiques restent déficitaires après optimisation de la programmation et prise en compte de toutes les autres subventions publiques. L'enveloppe dédiée à ce fonds s'élève au total à 750 M€ dont 670 M€ consacrés au recyclage foncier pour des projets portant sur l'aménagement urbain, la revitalisation des cœurs de ville et de périphérie urbaine, et pour des projets de requalification à vocation productive.

Ce fonds n'a pas vocation à se substituer aux financements existants mais à les compléter pour permettre la réalisation effective de projets matures permettant un engagement des crédits d'ici fin 2023.

En 2021, l'EPA Alzette-Belval a d'ores et déjà été déclaré lauréat de la 1^{ère} édition du Fonds « Friches » pour son projet de requalification de la plateforme basse de la friche industrielle de Micheville en un EcoQuartier ambitieux et exemplaire (ZAC de Micheville 1) dont la programmation mixte doit permettre de proposer une offre adaptée à la diversité des besoins en logements familiaux (environ 1 000 logements), complétée par une offre de services et de commerces de proximité visant à favoriser le lien social et la rencontre.

La subvention accordée à ce titre s'élève à un montant maximal de 696 000 € et vise plus particulièrement à permettre la réalisation des travaux de pré-aménagement au droit du lot A (futur Hub de mobilité) de façon à permettre d'accueillir un deuxième niveau de sous-sol (délibération n°2021-09 du Conseil d'Administration du 22 novembre 2021).

Dès lors, dans le cadre de la troisième session de mise en œuvre de ce fonds (appel à projets Fonds Friches « recyclage foncier » - 3^{ème} session), l'EPA a de nouveau présenté son projet de requalification de la plateforme basse de la friche industrielle de Micheville, plus particulièrement afin permettre la réalisation des travaux de pré-aménagement complémentaires au droit des lots D2 et D4 de façon à permettre d'accueillir également un deuxième niveau de sous-sol.



Plan masse - ZAC de Micheville 1

Pour rappel, dans le cadre de la ZAC de Micheville 1, d'importants travaux de pré-aménagement sont d'ores et déjà réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Foncier de Grand-Est (EPFGE). Ils consistent principalement en des travaux de dépollution et de désencombrement des sols (anciennes fondations de l'usine), permettant par la suite à l'EPA Alzette-Belval de réaliser les travaux d'aménagement de la zone.



Pré-aménagements en cours sur la phase 2 de Micheville sous maîtrise d'ouvrage EPGE. Ici photo prise en mai 2021 au niveau des lots D2 et D4 (EPFGE/ENECO/Lingenheld)

Le projet présenté ayant de nouveau été retenu dans le cadre de cette troisième édition, la présente convention conclue entre l'Etat et l'EPA Alzette-Belval prévoit ses modalités de financement par le Fonds « Friches » (3^{ème} session) et les engagements réciproques de chacune des parties.

La subvention accordée s'élève à un montant maximal de 786 799 € et vise plus particulièrement, comme rappelé ci-dessus, à permettre la réalisation des travaux de pré-aménagement complémentaires au droit des lots D2 et D4 de façon à permettre d'accueillir un deuxième niveau de sous-sol.



Ces travaux, dont l'engagement est prévu en 2023, permettront ainsi d'optimiser la constructibilité desdits lots. Ces derniers feront prochainement l'objet d'un appel à projets promoteurs, dont le lancement est prévu en fin d'année 2022, qui portera sur la réalisation d'un programme immobilier mixte composé d'environ 233 logements et 300 m² de surface de plancher de commerces, activités et services.



CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION RELATIVE À LA
REQUALIFICATION DE LA FRICHE DE MICHEVILLE
ETAT / EPA ALZETTE-BELVAL – FONDS FRICHES
(3ÈME SESSION) – FRANCE RELANCE (DÉLIBÉRATION)

5.2

DÉLIBÉRATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION ÉTAT / EPA ALZETTE-BELVAL

**FONDS FRICHES (3^{ÈME} SESSION) – FRANCE RELANCE
PROJET DE REQUALIFICATION DE LA FRICHE DE MICHEVILLE**

DÉLIBÉRATION N°2022 –

VU le décret n°2011-414 du 18 avril 2011 inscrivant l'opération d'aménagement d'Alzette-Belval parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2012-327 du 6 mars 2012 portant création de l'Établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval, modifié par les décrets n°2013-938 du 18 octobre 2013, n°2015-978 du 31 juillet 2015 et n°2018-773 du 5 septembre 2018,

VU le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

VU le Projet Stratégique Opérationnel (PSO) révisé de l'EPA Alzette-Belval approuvé par délibération n°2019-07 en date du 28 juin 2019,

VU l'appel à projet du Fonds Friches « Recyclage foncier » - 3^{ème} session - lancé par l'Etat,

VU la décision attributive de subvention de Madame la Préfète de la Région Grand-Est en date du 18 juillet 2022,

Sur le rapport du Directeur Général,

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré :

- Approuve la convention à conclure entre l'Etat et l'EPA Alzette-Belval ayant pour objet l'attribution d'une subvention par le Fonds Friches « recyclage foncier » (3^{ème} session) dans le cadre du projet de requalification de la friche de Micheville, jointe à la présente délibération ;
- Autorise le Directeur Général à signer ladite convention et à y apporter des modifications mineures d'ordre rédactionnel.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean ROTTNER

VU ET APPROUVÉ LE
LA PRÉFÈTE

Josiane CHEVALIER



CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION RELATIVE À LA
REQUALIFICATION DE LA FRICHE DE MICHEVILLE
ETAT / EPA ALZETTE-BELVAL – FONDS FRICHES
(3ÈME SESSION) – FRANCE RELANCE (DÉLIBÉRATION)

5.3

CONVENTION

CONVENTION DE FINANCEMENT relative à la requalification de la friche de Micheville portée par l'EPA Alzette Belval

Fonds friches – Volet recyclage foncier

Édition 2022 - 3^e session

Numéro «Démarches Simplifiées» du dossier: 8282986

Entre les soussignés

L'Etat, représenté par le Préfet du département de Meurthe-et-Moselle dont le siège est situé 6 Rue Sainte-Catherine, 54000 Nancy

ET

L'Etablissement Public d'Aménagement Alzette Belval, ci-après dénommé le « porteur de projet », Etablissement public dont le siège est situé rue du Laboratoire

57390 Audun-le-Tiche représenté par son Directeur Général Damien Nerkowski,

N° SIRET : 750 756 660 00023

* * * * *

Vu :

- le Code général des collectivités territoriales ;
- le Code de l'urbanisme ;
- le décret n°2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement ;
- le Plan Biodiversité annoncé en 2018 et fixant l'ambition portée par le Gouvernement en matière de sobriété foncière avec l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) ;
- le cadrage national relatif à la mise en œuvre de l'enveloppe « fonds friches – recyclage foncier » mis en ligne par le ministère de la transition écologique et le ministère délégué en charge du logement en février 2022 ;
- les appels à projets régionaux ;
- le dossier de candidature déposé par le Porteur de projet le 7 avril 2022 et le courrier d'engagement sur l'honneur en date du 13 avril 2022 ;
- la décision d'attribution de la subvention en date du 18 juillet 2022;

* * * * *

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT:

PRÉAMBULE FONDS FRICHES

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'effort exceptionnel apporté par le plan de relance doit permettre d'intervenir sur ces friches. L'enveloppe dédiée à ce fonds s'élève au total à 750 M€, dont 679 M€ consacrés au recyclage foncier pour des projets portant sur l'aménagement urbain, la revitalisation des cœurs de ville et de périphérie urbaine, et pour des projets de requalification à vocation productive.

Une nouvelle enveloppe de 91 M€ est entièrement territorialisée et pilotée par les Préfets de Région, à partir d'un cadrage et d'un calendrier nationaux. Ce fonds s'adresse aux projets d'aménagement dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre. Il n'a donc pas vocation à se substituer aux financements existants mais à les compléter pour permettre la réalisation effective des projets.

Ce budget complémentaire permettra de soutenir les actions engagées en Région Grand Est pour valoriser des surfaces disponibles dont le potentiel n'est pas exploité dans son intégralité. Ce travail de réutilisation de foncier s'inscrit dans le prolongement des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols issus de la loi dite « climat et résilience » du 22 août 2021.

En tout état de cause et afin d'être éligibles, les projets devront être suffisamment matures afin de permettre un engagement des crédits du fonds d'ici fin 2022.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les conditions, notamment financières, dans lesquelles le porteur de projet procède à la réalisation du projet d'aménagement de Micheville (ci-après dénommé friche de Micheville), porté par l'EPA Alzette-Belval ainsi que les modalités selon lesquelles l'État apporte son concours financier à la réalisation dudit projet, au titre des aides de France Relance.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU PROJET

2.1. Caractéristiques du projet

Le projet d'aménagement de Micheville se situe au cœur de la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA), à cheval entre le département de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle, à la jonction entre les communes de Villerupt, Audun-le-Tiche et Russange et à la frontière avec le Luxembourg.

Le site de Micheville, ancienne friche industrielle d'envergure s'étendant sur plus de 300 hectares, est aujourd'hui l'objet du projet de renouvellement urbain emblématique de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Alzette-Belval.

Il s'agit non seulement d'urbaniser environ 50 hectares correspondant à l'implantation de l'ancienne usine sidérurgique mais également de protéger et d'ouvrir au public les plus de 250 hectares de nature correspondant à l'emplacement des anciennes mines à ciel ouvert de l'usine via la mise en place d'un Espace Naturel Sensible (ENS) en lien avec les Conseils départementaux de Moselle et Meurthe-et-Moselle.

L'ancienne usine de Micheville n'était pas seulement un lieu de production d'acier, elle était le cœur d'un dispositif urbain qui ne fonctionnait que pour et par elle. Lieu de travail, lieu de vie, et pourvoyeur de toutes les externalités positives, l'usine fournissait de nombreux emplois mais également de nombreux équipements culturels et de loisirs.

Aujourd'hui, l'ambition du projet d'aménagement de la friche de Micheville est non seulement de retrouver les aménités apportées par l'ancienne usine via un projet démonstrateur de la ville de demain et largement multifonctionnel mais également de retisser des liens entre les trois communes de Villerupt, Audun-le-Tiche et Russange. Il s'agit plus globalement de changer l'image du territoire à travers un projet à la qualité exemplaire et de lutter contre l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et

naturelles en urbanisant densément un ancien site industriel aux contraintes géotechniques et environnementales fortes.

Les objectifs de l'Écoquartier de Micheville (labellisé Écoquartier 2019 - Etape 2) peuvent ainsi être synthétisés de la manière suivante :

- Former un lien entre les urbanisations existantes en créant une nouvelle polarité et en soignant les coutures urbaines,
- Recycler la friche industrielle afin de préserver les zones naturelles et agricoles,
- Améliorer l'accessibilité et la desserte du site en prolongeant le maillage des voies publiques,
- Créer un système global de mobilité et encourager les mobilités alternatives via notamment la création d'un hub des mobilités sur le site,
- Être exemplaire en termes de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- Favoriser la biodiversité et la nature en ville en créant notamment des corridors écologiques reliant les espaces naturels existants,
- Développer une programmation mixte en complémentarité avec les villes existantes,
- Favoriser l'implantation de projets innovants dans le cadre du programme Ecocité-Fonds Ville de Demain.

Le site de Micheville doit également être démonstrateur de la ville de demain. Dans cette optique, une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire accompagne l'EPA Alzette-Belval sur le projet via un accord-cadre d'une durée de 10 ans. Cette équipe est composée de : D&A, urbanistes-architectes mandataire, ARTELIA, bureau d'études techniques, ALPHAVILLE, programmistes, SARECO, bureau d'études spécialisé sur la mobilité, ENECO, bureau d'études spécialisé Sites et Sols pollués, Y.ATANASSOV, paysagiste, PHYTORESTORE, bureau d'études spécialisé sur la gestion de l'eau, ACTE LUMIERE, concepteur lumière, EMBIX, spécialiste des Smart Grids et de la Smart City, et ATELIER GIBOULEES, spécialiste de la communication/concertation.

L'ambition du projet de Micheville est de proposer un aménagement exemplaire autant sur la qualité des espaces publics et du cadre de vie que sur la qualité des bâtiments construits. Ainsi, l'EPA Alzette-Belval s'est doté courant 2020 d'un référentiel Ecoquartier pour un aménagement durable ainsi que d'un socle de qualité architecturale et environnementale pour des bâtiments durables. Ces deux documents fixent pour chacune des opérations de l'OIN Alzette-Belval les objectifs minimums à atteindre pour les aménagements et les constructions. Ils sont ensuite traduits dans la conception des espaces publics ainsi que dans les fiches de lot à l'attention des promoteurs.

Le projet de Micheville est également exemplaire dans la manière de gérer les principales contraintes d'un ancien site industriel : l'encombrement et la pollution du sol. Dans cette optique un important partenariat a été mis en place avec l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE, ex EPFL) afin de réaliser les travaux de pré-aménagement nécessaires à la réalisation du projet tout en s'assurant de la compatibilité des sols avec les usages projetés.

Un projet d'une telle ampleur est nécessairement phasé. Le site de Micheville est ainsi découpé en trois grandes zones opérationnelles (cf Annexe 2 : cartes de localisation) :

- le secteur de l'Ecoparc à Audun-le-Tiche et Russange sur lequel les travaux de pré-aménagement et d'aménagement ont déjà été réalisés
- le secteur de la plateforme basse, ou ZAC de Micheville 1, principalement sur la commune de Villerupt, objet du présent dossier, sur une surface totale de 13,6 hectares (Plateforme basse, secteur urbanisé en laissant une grande place aux espaces verts (corridors écologiques, venelles plantées) ;
- le secteur de la plateforme haute, sur les communes de Russange et d'Audun-le-Tiche, pour lesquels les travaux ne devraient commencer qu'en 2024.

Le secteur de la plateforme basse, objet de la présente demande au Fonds Friches, comprend :

- la création de 1000 logements,
- la création d'une offre hôtelière inexistante aujourd'hui sur le territoire,
- la création d'une résidence étudiante pour répondre au besoin engendré par l'Université du Luxembourg situé à seulement 5 km du site de Micheville,
- la construction d'un pôle culturel intercommunal d'une surface de plancher de 3277 m² axé sur les arts numériques (« L'Arche »),
- la construction d'un groupe scolaire de 13 classes regroupant deux groupes scolaires existants sur Villerupt et permettant d'absorber les besoins scolaires engendrés par la création des nouveaux logements sur la plateforme basse de Micheville,
- la construction d'un hub de mobilité permettant de proposer des alternatives à la voiture avec notamment le projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) reliant Micheville au centre de Esch-sur-Alzette et se connectant au réseau de tram rapide luxembourgeois desservant Luxembourg-Ville,
- la construction d'un tiers-lieu proposant une solution de dé-mobilité et rapprochant le lieu de travail du lieu d'habitation,
- la création de commerces et services de proximité en pied d'immeuble, autour du pôle culturel et du hub de mobilité afin d'animer les rez-de-chaussée,

- la création d'un parc urbain permettant d'offrir des aménités sportives et de loisirs à l'ensemble des habitants de la vallée.

La subvention sollicitée vise à permettre, sous maîtrise d'ouvrage EPA, les travaux de pré-aménagement (dépollution et démolition des fondations et galeries) au droit des lots D2 et D4 jusqu'à un deuxième niveau de sous-sol, permettant ainsi une programmation mixte et dense et une limitation des besoins de parking en surface.

Le lot D2 comprendra a minima 5 972 m² de surface de plancher « logement » (soit environ 91 logements) et environ 300 m² de surface plancher commerce.

Le lot D4 comprendra a minima 5 121 m² de surface de plancher « logement » (soit environ 79 logements).

A noter que cette surprofondeur n'est pas prévue par la convention travaux liant l'EPFGE et l'EPA Alzette-Belval.

2.2. Délais de réalisation

Le projet d'aménagement de la plateforme basse (ZAC de Micheville 1) est au stade suivant :

- Phase 1 : travaux de parachèvement des espaces publics par l'EPA achevés en 2022
- Phase 2 : Travaux de pré-aménagement en cours par l'EPFGE et travaux d'aménagement en cours par l'EPA.

La date de livraison du projet global (aménagement des espaces publics) est prévue en 2024 et les postes de dépenses directement subventionnés par le fonds friches doivent être engagés en 2023.

Les délais de réalisation de cette opération sont compatibles avec les délais imposés par le cadrage national « recyclage foncier des friches », qui doivent permettre d'engager les dépenses subventionnées d'ici fin 2023 et de solder la subvention idéalement au 31 octobre 2024 et de toute façon pour la clôture de l'exercice comptable de l'Etat de 2024.

ARTICLE 3 – FINANCEMENT DU PROJET

3.1. Calcul de la subvention

Le coût global de l'opération s'élève à 44 226 181 euros hors taxes pour un total de recettes et de subventions de 38 658 221 euros hors taxes.

Le bilan d'opération, avant intervention du fonds friche de France Relance, fait apparaître un déficit global d'opération qui s'élève à 5 567 960 euros.

Un bilan financier prévisionnel est joint en annexe 1 à la présente convention, sur le modèle porté au dossier de candidature.

3.2 Montant maximal de la subvention

Au titre du fonds friches, **la subvention État destinée à réduire le déficit global d'opération s'élève à 786 799 euros.**

Cette subvention, ci-après nommée « subvention fonds friches », permettra de réaliser de façon prioritaire des dépenses relatives à l'action de recyclage foncier au sein de l'opération globale d'aménagement, ces dépenses seront fléchées conformément au paragraphe suivant.

Dans le cas où le déficit prévisionnel de l'opération d'aménagement hors intervention du fonds friches de France Relance serait inférieur – au moment du solde de la convention – au montant prévisionnel indiqué à l'article 3.1, la subvention allouée serait recalculée à la baisse dans la limite du déficit effectivement constaté.

Le cas échéant, à la clôture de l'opération globale, dans la mesure où le déficit de l'opération d'aménagement hors intervention du fonds friches de France Relance serait inférieur au montant de déficit calculé au moment du solde de la convention, la subvention allouée pourra être recalculée à la baisse dans la limite du déficit effectivement constaté.

Au cas où le déficit de l'opération d'aménagement serait supérieur au moment du solde au montant prévisionnel indiqué à l'article 3.1, le montant de la subvention du fonds friches France Relance ne pourra en aucun cas être révisé à la hausse.

3.3. Dépenses couvertes par la subvention

Le montant de cette subvention est fléché vers le(s) poste(s) de dépense(s) suivant(s), issus du bilan global d'opération, afin de permettre leur réalisation prioritaire au sein de l'opération :

- Travaux de pré-aménagement permettant de réaliser un deuxième niveau de sous-sol sur l'emprise des lots D2 et D4 de la ZAC de Micheville 1 (non prévu dans la convention avec l'EPFGE) afin d'accueillir une programmation dense et mixte et de limiter les besoins de parking en surface, dont le montant prévisionnel total est de 812 439 euros HT.

Ces postes de dépenses ne pourront en aucun cas faire également l'objet de financement par des crédits européens.

3.4. Modalités de versement de la subvention

3.4.1 versement de l'avance

Une avance de subvention peut être versée, correspondant à 50% de la subvention, lors du commencement d'exécution du projet conformément aux dispositions de l'article 12 du décret n° 2018-514 du 25 juin 2018. L'avance est versée sur simple demande du porteur de projet accompagnée d'une pièce justifiant le commencement d'exécution (acte juridique passé pour la réalisation du projet ou déclaration sur l'honneur attestant du commencement d'exécution). En l'absence de réalisation, l'avance sera remboursée.

3.4.2 Versement des acomptes

La participation de l'État sera ensuite versée par acomptes successifs au prorata de l'avancement des dépenses fléchées visées au 3.3, jusqu'à 80 % du montant de la subvention et dans la limite de deux acomptes annuels, sur production par le porteur de projet pour chaque appel de fonds d'un état récapitulatif détaillé des dépenses fléchées visées au 3.3, en cohérence avec le bilan d'opération porté en annexe 1.

L'avance de subvention sera déduite de la première demande de paiement.

3.4.3 Versement du solde

La demande de solde sera présentée dès la fin de l'exécution des postes de dépenses visées au 3.3.

Le solde de la subvention sera liquidé conformément à l'article 3.2. et versé, **après service fait**, sur présentation :

- d'un état récapitulatif définitif des dépenses fléchées visées au 3.3, faisant état des sommes payées par le porteur de projet et

qui devra être visé par le responsable du projet et le cas échéant, le comptable public,

- d'une note sur l'avancement de l'exécution de l'opération globale d'aménagement si le projet n'est qu'une partie d'une opération plus vaste ;
- d'un bilan actualisé de l'opération au vu de l'exécution réelle, sur le même modèle que celui porté en annexe 1.

A la clôture de l'opération globale, le porteur de projet s'engage à en informer l'Etat et fournir les pièces permettant, le cas échéant de recalculer la subvention définitive conformément à l'article 3.2 :

- le décompte général et définitif du projet ;
- le certificat d'achèvement du projet et un certificat de conformité des travaux ;
- un rapport d'exécution de l'action de recyclage foncier et une note récapitulative présentant le projet d'aménagement global,
- un bilan définitif de l'opération au vu de l'exécution réelle, sur le même modèle que celui porté en annexe 1.

A la clôture, le bénéficiaire s'engage à reverser à l'Etat, le cas échéant, le trop-perçu.

En cas de modification substantielle du programme de l'opération effectivement réalisé par rapport au programme prévisionnel en cours à la date de la présente convention, notamment en cas de révision à la baisse des objectifs prévus, l'État se réserve le droit de réviser à la baisse le montant de la subvention fonds friches, voire de résilier la présente convention dans les conditions décrites à l'article 7.

3.5. Facturation et recouvrement

Les demandes de versement d'acompte et solde seront transmises à la Direction départementale des territoires, ci-après dénommée « la DDT».

La demande devra être adressée au format électronique aux adresses suivantes :

Chaque appel de fonds sera transmis par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante :

ddt-fondsfriches@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Les pièces justificatives seront adressées au format « pdf ».

Le courrier de demande portera les mentions suivantes :

- l'objet de la facturation ;
- la date ;
- le montant de la subvention ;
- le numéro de l'acompte ;
- le taux d'avancement des dépenses subventionnables ;
- les montants déjà appelés lors des acomptes précédents ;
- le montant de l'acompte (calculé sur la base des dépenses subventionnables et le taux de subvention) ;
- la certification de la dépense ;
- un état récapitulatif des factures objets de l'acompte : pour les collectivités ou les EP, cet état récapitulatif joint est daté et certifié exact par le comptable public assignataire des dépenses du porteur de projet et par son représentant. Il porte la mention « service fait » et atteste que l'ensemble des dépenses présentées fait partie de la dépense subventionnable.

Si aucun acompte (en complément de l'avance) n'est demandé dans un délai de 2 ans à compter de la date de la signature de la convention, si les fonds sont utilisés à d'autres fins que celles faisant l'objet de la présente convention, si l'opération n'est pas réalisée conformément aux termes de l'article 2, ou si le bilan d'opération en fin d'opération laisse apparaître une non-compatibilité aux règles de co-financement par des aides européennes, l'État se réserve le droit de prononcer de plein droit la résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article 9.

Le cas échéant, le porteur de projet devra rembourser à l'État les sommes indûment utilisées. Des titres de perceptions seront émis par les services compétents de l'État pour récupérer les sommes indûment versées.

3.6. Domiciliation de la facturation

La domiciliation des parties pour la gestion des flux financiers est précisée ci-après :

	Adresse de facturation	Service administratif du suivi des factures	
		Nom du service	N° téléphone / adresse électronique
Préfet de Département	DDT 54 Place des Ducs de Bar 54000 NANCY	Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique	03 83 91 41 89 ddt-fondsfriches@meurthe-et-moselle.gouv.fr
Porteur de projet	EPA Alzette-Belval Rue du Laboratoire 57390 AUDUN-LE-TICHE	Pôle administratif et financier	03 83 80 40 22 epa@alzette-belval.fr

Les RIB du porteur de projet [et le cas échéant du co-porteur de projet] sont les suivants :

TRESOR PUBLIC

RELEVÉ D'IDENTITÉ BA

PARTIE RÉSERVÉE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ

Le relevé ci-contre est destiné à être remis à vos créanciers ou débiteurs, français ou étrangers, appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiement des quittances etc...)

Identifiant national de compte bancaire - RIB						
Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB	Domiciliation		
10071	57000	00001005198	55	TPMETZ		
Identifiant international de compte bancaire - IBAN						
IBAN (International Bank Account Number)						
						BIC (Bank Identifier Code)
FR76	1007	1570	0000	0010	0519	855 TRPUFRP1

TITULAIRE DU COMPTE :

EPA ALZETTE BELVAL

AGENCE COMPTABLE

L'Agent Comptable

J.-C. TISSERANT

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ALZETTE BELVAL
Agence Comptable
Rue Robert Blum
BP 245
Pont-à-Mousson
Cedex 54701

A titre indicatif et non contractuel, pour l'État, l'imputation budgétaire sera effectuée sur la sous-action :

Programme	Action	Sous-action
362	02	7

3.7. Échéancier prévisionnel

L'échéancier prévisionnel et indicatif de versement de la subvention est le suivant :

Année	2022	2023	2024	Total
Montant (€ HT) pour le porteur de projet	0	393400	393399	786 799 €

ARTICLE 4 – DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa complète signature.

ARTICLE 5 – SUIVI DE LA PRÉSENTE CONVENTION

Le porteur de projet s'engage à informer régulièrement les services de l'État cités à l'article 3.6, de l'avancement du projet et à transmettre un bilan semestriel d'exécution.

En particulier, l'État devra être informé de la tenue des comités de suivi (techniques et de pilotage) relatifs au projet, et pourra y participer.

ARTICLE 6 – PUBLICITÉ ET COMMUNICATION

Le porteur de projet doit mentionner la participation financière de l'État au titre de France Relance à cette opération. Il devra en faire état sur l'ensemble des documents établis (plaquettes, invitations, supports audiovisuels, sites internet ou autres) et lors des manifestations valorisant l'objet du financement.

Le logo de France Relance doit être affiché sur tous ces documents et en annonce des travaux (panneaux de chantiers en particulier).

Le porteur de projet s'engage par ailleurs à associer les services de l'État cités à l'article 3.6 à l'organisation de toute manifestation publique de communication relative au projet.

Le logo de l'Union Européenne doit également être affiché sur l'ensemble des documents (plaquettes, invitations, supports audiovisuels, sites internet ou autres) et en annonce des travaux (panneaux de chantiers en particulier).

ARTICLE 7 – MODIFICATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Toute modification substantielle portant sur les principales caractéristiques du projet défini dans l'article 2 de la convention – et notamment sur la

programmation urbaine du projet, ses ambitions en matière d'exemplarité ou son calendrier - doit faire l'objet d'une information préalable à l'État.

Au vu de ces modifications, en cas d'inexécution ou d'exécution partielle du programme, ou en cas de non-respect des règles de compatibilité avec des fonds européens, l'État se réserve le droit de prononcer de plein droit la résiliation de la convention en mettant en œuvre dans les conditions prévues à l'article 9 la procédure de reversement des sommes indûment perçues. Dans le cas contraire, les modifications font l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 8 – PIÈCE ANNEXE

L'annexe financière fait partie intégrante de la convention.

ARTICLE 9 – LITIGES

En cas de litige résultant de l'application de la présente convention et ne pouvant être résolu de manière amiable par les parties sous un délai de 3 mois suivant sa constatation, les parties se réservent le droit de saisir le tribunal administratif de Nancy.

En cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements au titre de la présente convention, celle-ci peut être résiliée de plein droit par toute autre partie à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

La présente convention est établie en 2 exemplaires originaux, un pour chacun des signataires.

***Pour l'EPA Alzette Belval
Le Directeur Général
Damien NERKOWSKI***

A Audun-le-Tiche, le

***Pour l'État
le Préfet du département
de Meurthe-et-Moselle
Arnaud COCHET***

A Nancy, le

***Pour l'État,
la Préfète de Région Grand Est
Josiane CHEVALIER***

A Strasbourg, le

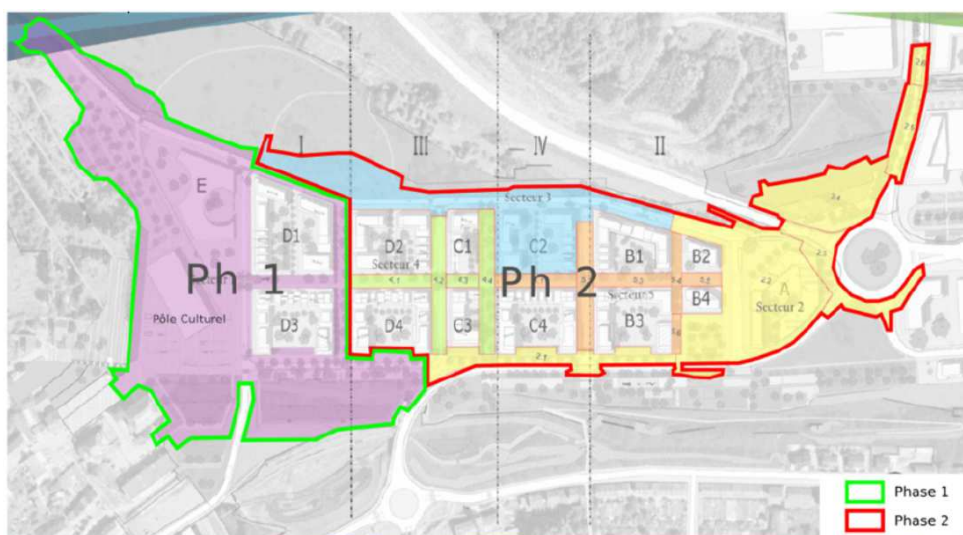
ANNEXE 1: Bilan d'opération ZAC de Micheville 1

	QUANTITE	RATIO (€/m²)	MONTANT HT	MONTANT TTC	Détailler les dépenses directement imputables aux actions de recyclage faisant l'objet de la demande de subvention*	
					MONTANT HT	MONTANT TTC
A-ACQUISITIONS			1 058 845,96	1 270 615,15		
A11- Acquisitions foncières : à décliner en sous-catégories le cas échéant			1 017 275,00	1 220 730,00		
A12- Frais de notaire et frais annexes			41 570,96	49 885,15		
A13- Indemnités d'éviction						
B-ETUDES			3 330 105,95	3 996 127,14		
Etudes pré-opérationnelles (techniques)			3 330 105,95	3 996 127,14		
C-TRAVAUX			35 548 678,58	42 658 414,30		
C1-Travaux de remise en état du foncier			11 939 735,01	14 327 682,01		
C11- Archéologie (fouilles et redevances)						
C12- Travaux de grosses démolitions (yc désamiantage)						
C13- Dépollution des sols (et eaux souterraines) et pré-aménagement			11 939 735,01	14 327 682,01		
Travaux de pré-aménagement (dépollution et démolition des fondations) du 2e niveau de sous-sol lot A pour le secteur du Hub des mobilités			696 000,00	835 200,00		
Travaux de pré-aménagement (dépollution et démolition des fondations) du 2e niveau de sous-sol lots D2 D4			812 439,00	974 926,80	812 439	974 927
C14- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier						
C2-Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet			23 608 943,57	28 330 732,28		
C21- Travaux d'infrastructure concessionnaires (EDF, GDF...)						
C22- Travaux de superstructure (constructions), yc équipements			7 875 000,00	9 450 000,00		
Groupe scolaire 13 classes Micheville (Villerupt)			7 875 000,00	9 450 000,00		
C23- Travaux d'infrastruures			15 733 943,57	18 880 732,28		
C24- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction						
C3- Contributions et participations						
C31- Contributions opérateurs						
C32- Participation pour équipements publics						
C33- Autres contributions						
D-INGENIERIE			3 522 114,29	4 226 537,14		
D1- Frais de maîtrise d'œuvre			3 522 114,29	4 226 537,14		
E-COMMUNICATION			179 482,00	215 378,40		
E1-Communication opérationnelle			179 482,00	215 378,40		
F-GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE			248 678,00	298 413,60		
F1-Gestion foncière et immobilière : fiscalité			204 412,00	245 294,40		
F1-Gestion foncière et immobilière opérationnelle : frais de sécurisation, gardiennage...			44 266,00	53 119,20		
G-AUTRES DEPENSES			338 277,00	405 932,40		
G1-Provisions pour aléas						
G2- Frais financiers			157 286,00	188 743,20		
G3- Prestations MOUS						
G4- Assurances			64 525,00	77 430,00		
G5- Autres frais annexes			116 466,00	139 759,20		
TOTAL DEPENSES			44 226 181,78	53 071 418,13		
TOTAL DEPENSES EPFGE			11 865 657,40	14 238 788,88		
TOTAL DEPENSES EPA			32 360 524,37	38 832 629,25		
A-CESSIONS	74618,4		18 223 064,00	21 867 676,80		
A1- Logements	70351,4		17 746 664,00	21 295 996,80		
A11- Libre	62632,4		16 357 244,00	19 628 692,80		
A111-Logement libre collectif	58991,4	260	15 337 764,00	18 405 316,80		
A112-Logement libre individuel	3641	280	1 019 480,00	1 223 376,00		
A113-Logement libre lot à bâtir						
A12- Logements sociaux (= logements locatifs sociaux, en accession sociale ou apparentés tels que définis au L302-5 du CCH)	7719		1 389 420,00	1 667 304,00		
A121-Logement social collectif	3787	180	681 660,00	817 992,00		
dont logement en résidence sociale						
A122-Logement social individuel	3932	180	707 760,00	849 312,00		
dont logement en résidence sociale						
A2- Tertiaire	4267		476 400,00	571 680,00		
A21- Bureaux	1250	100	125 000,00	150 000,00		
A22- Activités artisanales	0		0,00	0,00		
A23- Activités industrielles			0,00	0,00		
A24- Activités logistiques			0,00	0,00		
A25- Commerces et services pied d'immeubles	994	150	149 100,00	178 920,00		
A26- Coque commerciale			0,00	0,00		
A27- Hôtel	2023	100	202 300,00	242 760,00		
A3- Autres cessions dont équipements publics (inclus dans le PEP)			0,00	0,00		
B- SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS			20 435 157,40	24 522 188,88		
B1- Subventions			1 526 500,00	1 831 800,00		
B11-Subventions ANRU						
B12- Subventions ANAH						
B13- Subventions Ademe						
B14- Plan d'investissement d'avenir - PIA (Ecocité)			225 000,00	270 000,00		
B15- Autres subventions publiques Etat						
Subvention Fonds Friche 1			696 000,00	835 200,00		
B15- Subventions publiques - collectivités locales						
B16- Subventions publiques européennes - FEDER			605 500,00	726 600,00		
B2- Participations			18 908 657,40	22 690 388,88		
B21- Participation d'équilibre du concédant						
B22- Apport en nature			343 234,32	411 881,18		
Valorisation foncière EPFGE	110011	3	330 033,00	396 039,60		
frais notaires EPFGE	0	0	13 201,32	15 841,58		
B23- Participations constructeurs						
B24- Participation collectivités (PEP)			7 043 000,00	8 451 600,00		
B25- Participation EPFGE			11 522 423,08	13 826 907,70		
C- PRODUITS DIVERS						
C1- Location ou mise à disposition temporaire						
C2- Autres recettes : à préciser						
TOTAL RECETTES			38 658 221,40	46 389 865,68		
TOTAL RECETTES EPFGE			11 865 657,40	14 238 788,88		
TOTAL RECETTES EPA			26 792 564,00	32 151 076,80		
BILAN :						
Total dépenses			44 226 181,78	53 071 418,13		
Total recettes			38 658 221,40	46 389 865,68		
DEFICIT			5 567 960,37	6 681 552,45		
Montant de la subvention demandée			812 439,00	974 926,80		
% du défic			14,59%			

ANNEXE 2: Cartes de localisation du projet



Y Localisation de la plateforme basse du site de Michéville (ZAC de Michéville 1)



Localisation des deux phases travaux de la plateforme basse de Michéville



Localisation des lots D2 et D4



CONVENTION DE PARTENARIAT CD54/CD57/EPA ALZETTE-BELVAL POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE GESTION ET DE VALORISATION DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE (ENS) « ANCIENNES CARRIÈRES DE MICHEVILLE »
(DÉLIBÉRATION)

6



CONVENTION DE PARTENARIAT CD54/CD57/EPA ALZETTE-BELVAL POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE GESTION ET DE VALORISATION DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE (ENS) « ANCIENNES CARRIÈRES DE MICHEVILLE »
(DÉLIBÉRATION)

6.1

NOTE DE PRÉSENTATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

CONVENTION DE PARTENARIAT CD54 / CD57 / EPA ALZETTE-BELVAL

ESPACE NATUREL SENSIBLE
« ANCIENNES CARRIÈRES DE MICHEVILLE »
MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE GESTION ET DE VALORISATION

NOTE DE PRÉSENTATION

La création de l'Espace Naturel Sensible (ENS) des « Anciennes Carrières de Micheville » en 2012 est le fruit d'une action conjointe des Départements de Meurthe-et-Moselle et de la Moselle visant notamment à compenser les impacts du projet routier « Liaison A30-Belval ».

Cet ENS, qui s'étend sur 463 hectares répartis sur les deux Départements, recouvre en partie la friche industrielle de Micheville qui comprend notamment d'anciennes plateformes industrielles et une ancienne mine à ciel ouvert.



Le front de taille de la carrière © CD 54

La maîtrise foncière de l'ENS est actuellement assurée par les deux Départements sur les secteurs où les enjeux environnementaux sont les plus importants.

En parallèle de son opération d'aménagement d'une partie de la friche industrielle, l'EPA Alzette-Belval souhaite quant à lui préserver et valoriser les autres espaces du site, dont la friche minière, qui ont un intérêt remarquable pour la biodiversité et en tant que poumon de l'agglomération transfrontalière.

Pour ces différentes raisons, les deux Départements et l'EPA Alzette Belval ont décidé de coordonner leurs moyens et interventions pour assurer une gestion globale et cohérente de l'ENS et des terrains propriété de l'EPA Alzette-Belval contigus à l'ENS où l'urbanisation n'est pas prévue. Ce partenariat a fait l'objet d'une convention-cadre de partenariat pour la gestion et la valorisation du site en date du 16 juin 2017 et d'une première convention d'application en date du même jour, ayant pour objet l'élaboration d'un plan de gestion et de valorisation du site (délibération n°2016-033 du Conseil d'Administration de l'EPA Alzette-Belval du 6 décembre 2016).

La présente convention a pour objet de répondre aux enjeux de valorisation des espaces naturels portés par les différentes parties. Elle définit les modalités opérationnelles de partenariat pour la mise en œuvre des opérations prévues dans le plan de gestion et de valorisation de l'ENS interdépartemental des « Anciennes carrières de Micheville ». Sont également prévues des actions complémentaires portant sur la valorisation des patrimoines du site (environnemental, paysager, minier, industriel, historique) et sur la sensibilisation des visiteurs aux enjeux qui y sont liés.

Les opérations prévues au titre de la présente convention sont détaillées et chiffrées en annexe n°1. Elles se déclinent en 3 types d'actions :

- Actions de gestion écologique qui contribuent à préserver ou à améliorer les habitats de certaines espèces remarquables ;
- Actions de suivi de population de diverses espèces afin de s'assurer de la pertinence et de l'efficacité des modes de gestion mis en place ;
- Actions de valorisation et de sensibilisation à destination du grand public.

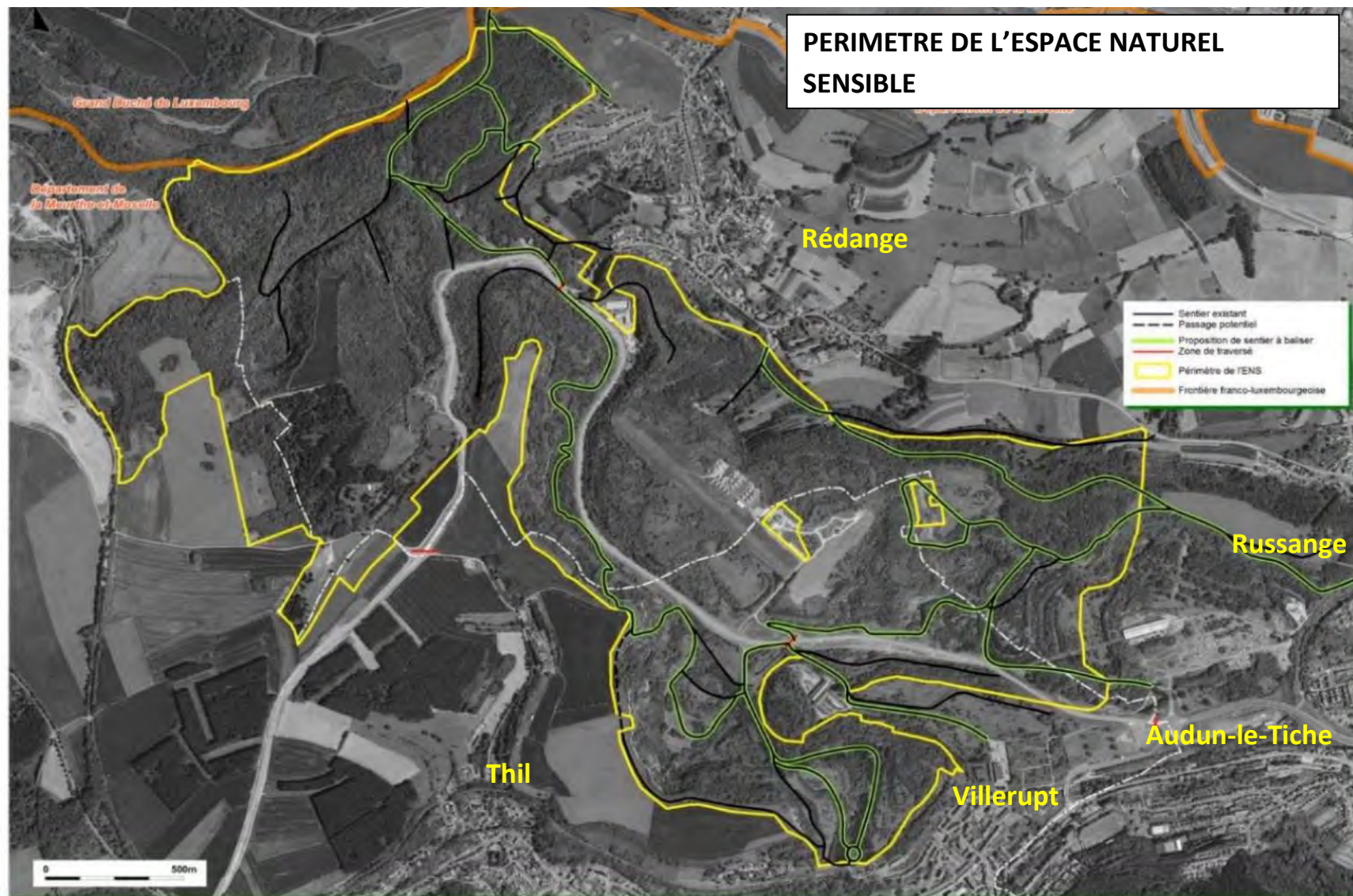
Le Département de Meurthe-et-Moselle a été désigné en qualité de maître d'ouvrage pour la mise en œuvre de l'ensemble des opérations détaillées à la présente convention.

Le budget total prévisionnel est de l'ordre de 777 048 € TTC, 56 % environ étant affecté aux actions de valorisation et de sensibilisation, 35 % environ aux actions de gestion écologique et 9 % environ aux actions de suivis écologiques. Il est financé de la manière suivante :

OPERATIONS REALISEES	FINANCEMENT		
	CD57	CD54	EPA
Abattage de résineux défavorables à la biodiversité et reconversion des surfaces en pelouses sèches (opérations TU3 et TU3 bis)	Financement à 100% par la structure propriétaire de la parcelle concernée		
Gestion des parcelles compensatoires attenantes à l'ENS (opération TE2) (hors périmètre ENS)			100%
Autres opérations	45%	45%	10%
Frais de de Maîtrise d'ouvrage	Contribution équivalente à 10% du coût réel de l'opération, en supplément de la part versée à la structure portant la maîtrise d'ouvrage de l'opération		
Actions réalisées en régie	Contribution équivalente à la mobilisation financière des agents sur la base du système de correspondance suivant : . Ingénieur ou cadre A : 440 €/j . Technicien de niveau B : 260 €/j . Technicien de niveau C : 190 €/j		

Pour chaque année d'exercice, un programme prévisionnel est convenu entre les parties. Il détaille les estimations financières de chaque opération commune à mener, sur la base des tarifs couramment appliqués pour les prestations et achats de matériels, et d'une évaluation des moyens humains à y consacrer pour les actions en régie.

La présente convention prend effet à compter de sa signature et arrive à échéance à la fin de l'année n+4.





CONVENTION DE PARTENARIAT CD54/CD57/EPA ALZETTE-BELVAL POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE GESTION ET DE VALORISATION DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE (ENS) « ANCIENNES CARRIÈRES DE MICHEVILLE »
(DÉLIBÉRATION)

6.2

DÉLIBÉRATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

CONVENTION DE PARTENARIAT CD54 / CD57 / EPA ALZETTE-BELVAL

**ESPACE NATUREL SENSIBLE
« ANCIENNES CARRIÈRES DE MICHEVILLE »
MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE GESTION ET DE VALORISATION**

DÉLIBÉRATION N°2022 –

VU le décret n°2011-414 du 18 avril 2011 inscrivant l'opération d'aménagement d'Alzette-Belval parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2012-327 du 6 mars 2012 portant création de l'Établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval, modifié par les décrets n°2013-938 du 18 octobre 2013, n°2015-978 du 31 juillet 2015 et n°2018-773 du 5 septembre 2018,

VU le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

VU le Projet Stratégique Opérationnel (PSO) révisé de l'EPA Alzette-Belval approuvé par délibération n°2019-07 en date du 28 juin 2019,

VU la convention-cadre de partenariat pour la gestion et la valorisation du site en date du 16 juin 2017, conclue entre le Département de Meurthe-et-Moselle, le Département de la Moselle et l'EPA Alzette-Belval,

Sur le rapport du Directeur Général,

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré :

- Approuve la convention de partenariat à conclure entre le Département de Meurthe-et-Moselle, le Département de la Moselle et l'EPA Alzette-Belval, ayant pour objet la mise en oeuvre du plan de gestion et de valorisation du site de l'Espace Naturel Sensible « Anciennes carrières de Micheville », jointe à la présente délibération ;
- Autorise le Directeur Général à signer ladite convention et à y apporter des modifications mineures d'ordre rédactionnel.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean ROTTNER

VU ET APPROUVÉ LE
LA PRÉFÈTE

Josiane CHEVALIER



CONVENTION DE PARTENARIAT CD54/CD57/EPA ALZETTE-BELVAL POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE GESTION ET DE VALORISATION DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE (ENS) « ANCIENNES CARRIÈRES DE MICHEVILLE »
(DÉLIBÉRATION)

6.3

CONVENTION

CONVENTION DE PARTENARIAT

Espace Naturel Sensible

« Anciennes carrières de Micheville »

Mise en œuvre du plan de gestion et de valorisation.



Entre les soussignés,

Le Département de la Moselle, représenté par son président, Monsieur Patrick WEITEN, dûment habilité par la délibération n°..... de la Commission Permanente du .../.../20...

Le Département de Meurthe-et-Moselle, représenté par sa présidente, Madame Chaynesse KHIROUNI, dûment habilitée par la délibération n°..... de la Commission Permanente du .../.../20...

L'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Alzette Belval, représenté par son directeur, Monsieur Damien NERKOWSKI, dûment habilité par la délibération n°..... du conseil d'administration du .../.../20...

Vu :

- La délibération du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle du 6 février 2006, lors du vote du Budget Primitif, définissant l'objectif de développer le partenariat avec les collectivités et les associations,
- La délibération du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle du 11 décembre 2006, relative au vote du nouveau règlement ENS et autorisant le Président à signer toute convention de partenariat sur les sites ENS,

- La délibération du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle du 25 juin 2012 sur le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles et la partition de la Taxe d'Aménagement.
- La convention-cadre de partenariat pour la gestion et la valorisation de l'Espace Naturel Sensible des « Anciennes carrières de Micheville » entre l'EPA Alzette Belval, le Département de la Moselle et le Département de la Meurthe-et-Moselle, signée le 16/06/2017.

Considérant :

- L'arrêté préfectoral N°2012-DREAL-RMN-52 du 7 février 2012 autorisant le Département de la Moselle à déroger à l'interdiction de capture et d'enlèvement, de destruction et de perturbation intentionnelle d'espèces animales protégées ainsi que de destruction, altération, dégradation d'aires de repos ou de sites de reproduction de spécimens d'espèces animales protégées
- L'arrêté préfectoral n°2012-DREAL-RMN-51 du 7 février 2012 autorisant le Département de Meurthe-et-Moselle à déroger à l'interdiction de capture et d'enlèvement, de destruction et de perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées ainsi que de destruction, altération, dégradation d'aires de repos ou de sites de reproduction de spécimens d'espèces animales protégées

Préambule

L'ENS des « Anciennes Carrières de Micheville »

La création de l'ENS des « Anciennes Carrières de Micheville » en 2012 est le fruit d'une action conjointe des Départements de Meurthe-et-Moselle et de la Moselle visant à compenser les impacts du projet routier « Liaison A30-Belval ».

En effet, la mise à jour des études de la faune, de la flore et des habitats réalisée sur ce site dans le cadre du chantier routier en 2010 met en évidence une richesse naturelle exceptionnelle pour la Région Grand-Est.

Cet ENS s'étend sur 463 hectares répartis sur les Département de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle. Il s'agit d'un ancien site industriel sidérurgique qui comprend, notamment d'anciennes plateformes industrielles et une ancienne mine à ciel ouvert. Ce site s'est progressivement végétalisé depuis la fin des années 80 pour devenir aujourd'hui un réservoir de biodiversité hébergeant de nombreuses espèces animales et végétales protégées.

La maîtrise foncière de l'ENS est actuellement assurée de part et d'autre de la limite départementale, sur les secteurs où les enjeux environnementaux sont les plus importants : la majeure partie du foncier initialement sous propriété de l'EPA Alzette Belval a ainsi été acquise par chacun des deux Départements.

L'EPA Alzette Belval est néanmoins resté propriétaire de certaines parcelles. Il y poursuit son projet d'urbaniser une partie de la friche industrielle et de préserver et valoriser les autres espaces, qui ont un intérêt remarquable pour la biodiversité et en tant que poumon vert de l'agglomération transfrontalière.

Pour ces différentes raisons, les deux Départements et l'EPA Alzette Belval coordonnent leurs moyens et interventions pour assurer une gestion globale et cohérente de l'ENS et de la partie non urbanisée de l'EPA Alzette Belval. Les modalités de ce partenariat sont définies par la convention cadre précitée.

Une première convention spécifique a permis la réalisation, entre 2017 et 2019, d'un plan de gestion et de valorisation s'appliquant pour 6 ans sur l'ENS, et de préconisations de gestion concordantes pour les terrains naturels de l'EPA hors ENS.

La politique ENS portée par le Département de Meurthe et Moselle

Depuis plus de vingt ans, le Département de Meurthe-et-Moselle s'est engagé dans une politique ambitieuse en faveur de la biodiversité et des paysages. À partir de son lancement à la fin des années 90, la politique ENS du CD54 s'est progressivement étayée, au fil de la montée en puissance de l'expertise départementale en la matière et de l'imprégnation de la dynamique auprès des partenaires locaux. L'inventaire départemental des ENS compte ainsi actuellement plus de 160 sites. Une douzaine d'entre eux est gérée et valorisée directement par le Département, avec une vocation de « sites vitrines ». Ils permettent en effet la promotion de cette politique et apportent une illustration technique des modalités de sa mise en pratique. Les autres sites faisant l'objet d'actions de préservation et de valorisation sont gérés par des acteurs territoriaux, collectivités ou associations spécialisées, qui bénéficient du soutien technique et financier du CD54 pour ce faire.

En 2015, le Département de Meurthe-et-Moselle a créé la Cité des Paysages, service spécifiquement dédié aux missions de valorisation et de sensibilisation sur les thèmes liés à la transition écologique. Cet outil novateur se concrétise à la fois par un espace culturel et pédagogique situé sur la colline de Sion, et par le déploiement dans tout le territoire départemental d'évènements et d'animations pour le grand public, de programmes pédagogiques à destination des scolaires, ou encore de formations et de temps d'échanges pour les professionnels, élus et associatifs.

La politique ENS portée par le Département de la Moselle

La politique ENS du Département de la Moselle a récemment fait l'objet d'une profonde révision afin de répondre aux objectifs forts de la collectivité en la matière. Elle s'inscrit désormais dans le cadre plus large d'une Politique de Valorisation du Patrimoine Naturel Mosellan votée en 1^{ère} réunion Trimestrielle de 2019 et qui se décline en 3 enjeux :

- Enjeu 1 : mettre en place une politique reposant sur des sites « découverte » dans chacun des territoires mosellans, vitrines de l'action départementale, à destination des mosellans et des visiteurs
- Enjeu 2 : contribuer au maintien et à la valorisation du cadre naturel plébiscité par les visiteurs et les mosellans
- Enjeu 3 : favoriser la sensibilisation au développement durable pour tous et promouvoir l'action du département en sa faveur

La présente convention permettra, au-delà de la mise en œuvre du plan de gestion, de répondre aux enjeux de valorisation des Espaces Naturels portés par le Département de la Moselle.

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités opérationnelles de partenariat pour la mise en œuvre des opérations prévues dans le plan de gestion et de valorisation (PGV) de l'ENS interdépartemental des « Anciennes carrières de Micheville ».

Y sont ajoutées des actions complémentaires portant sur la valorisation des patrimoines du site (environnemental, paysager, minier, industriel, historique) et sur la sensibilisation des visiteurs aux enjeux qui y sont liés.

Article 2 – Nature des opérations

Les opérations prévues au titre de la présente convention sont détaillées et chiffrées en annexe 1. Elles se déclinent en 3 types d'actions :

1. Actions de gestion écologique

Les opérations de gestion sont conformes aux recommandations du PGV et contribuent à préserver ou à améliorer les habitats de certaines espèces remarquables.

2. Actions de suivis

Des suivis de population de diverses espèces sont programmés sur toute la durée de la convention afin de s'assurer de la pertinence et de l'efficacité des modes de gestion mis en place.

3. Actions de valorisation et de sensibilisation

Un programme d'animations est prévu afin de valoriser cet ENS interdépartemental qui a pour vocation de devenir un véritable outil de sensibilisation à destination du grand public.

Article 3 - Maîtrise d'ouvrage des opérations

Les parties désignent le Département de Meurthe-et-Moselle en qualité de maître d'ouvrage pour la mise en œuvre de l'ensemble des opérations détaillées en annexe 1.

La maîtrise d'ouvrage d'une opération pourra cependant être déléguée à un cosignataire n'assurant normalement pas ce rôle, sur demande expresse de sa part.

En concertation avec les deux autres structures cosignataires, la réalisation de chaque action pourra être assurée en régie par des agents du maître d'ouvrage, et/ou être confiée à un prestataire mandaté par ce dernier.

Article 4 - Modalités financières

Chaque opération listée en annexe 1 est préfinancée par la structure qui en assure la maîtrise d'ouvrage.

La clé de répartition appliquée (hors maîtrise d'ouvrage) est la suivante :

- Abattage de résineux défavorables à la biodiversité et reconversion des surfaces en pelouses sèches (opérations TU3 et TU3 bis) : financement à 100% par la structure propriétaire de la parcelle concernée
- Gestion des parcelles compensatoires attenantes à l'ENS (opération TE2) : financement à 100% par l'EPA Alzette Belval, portant sur ces terrains un projet de parc naturaliste hors périmètre ENS
- Autres opérations :

	Taux de participation
Département de Meurthe-et-Moselle	45%
Département de la Moselle	45%
EPA Alzette Belval	10%

Lorsqu'une structure assure la maîtrise d'ouvrage d'une opération, afin de tenir compte des charges qui y sont liées, les autres parties concernées lui versent à contributions égales l'équivalent de 10% du coût réel de l'opération, en supplément de leurs parts respectives.

Lorsque des actions sont réalisées en régie, le système de correspondances suivant est utilisé pour calculer l'équivalence financière de la mobilisation des agents :

Agent	Equivalence : forfait journalier
Ingénieur ou cadre A	440 €/j
Technicien de niveau B	260 €/j
Technicien de niveau C	190 €/j

Pour chaque année d'exercice, un programme prévisionnel est convenu entre les parties. Il détaille les estimations financières de chaque opération commune à mener, sur la base des tarifs couramment appliqués pour les prestations et achats de matériels, et d'une évaluation des moyens humains à y consacrer pour les actions en régie.

Une année d'exercice correspond à une année civile.

Sauf accord de l'ensemble des parties, aucun versement d'avance n'est prévu.

Afin d'obtenir les sommes dues par les partenaires pour les éventuels versements d'acomptes ou pour le versement du solde de chaque programme annuel, le préfinancier (maître d'ouvrage de l'opération) émet un titre de recettes, accompagné d'un bilan financier et d'un rapport d'activité, au maximum 3 mois après la fin de l'exercice concerné.

Les dépenses d'opérations relevant de l'investissement ouvrent droit à une attribution du FCTVA au maître d'ouvrage.

Les dépenses d'opérations relevant du fonctionnement seront assujetties à la TVA (voire à une révision de prix), sauf pour les opérations réalisées en régie par le maître d'ouvrage.

Le budget total prévisionnel est de l'ordre de 775 328 € TTC, 55 % environ étant affecté aux actions de valorisation et de sensibilisation, 35 % environ aux actions de gestion écologique et 10 % environ aux actions de suivis écologiques.

Article 5 - Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature et arrive à échéance à la fin de l'année n+4.

Un bilan d'étape sera effectué en fin d'année n+2, afin de pouvoir adapter la convention à d'éventuelles évolutions contextuelles, pratiques ou techniques.

Article 6 - Obligations en matière de communication

L'ensemble des supports de communication produits dans le cadre de la mise en œuvre des opérations listées en annexe 1 devra faire apparaître les logos et noms de l'ensemble des parties à la présente convention.

Article 7 - Suivi de la convention et de son exécution

Le suivi de la présente convention est exercé conjointement par les Présidents des Conseils départementaux de Moselle et de Meurthe-et-Moselle et le Directeur de l'EPA Alzette Belval, ou leurs représentants respectifs.

Un comité technique composé des représentants des services des structures signataires se réunit au minimum une fois par an pour examiner le bilan qualitatif et quantitatif des actions menées et élaborer le programme d'actions prévisionnel de l'année à venir.

Une analyse des résultats obtenus est établie dans le cadre du comité de pilotage tel que défini à l'article 2 de la convention-cadre.

Article 8 - Modification

Toute modification de la présente convention au cours de son application donnera lieu à un avenant approuvé entre les parties signataires.

Toutefois, pour les ajustements mineurs et d'un commun accord entre les signataires, des modifications pourront être apportées sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par avenant.

Article 9 - Résiliation

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Un décompte de résiliation sera dans ce cas établi d'un commun accord par les parties. Il pourra éventuellement faire l'objet d'un versement complémentaire ou de l'émission d'un titre de recette.

Article 10 - Règlement des litiges

Les parties s'efforcent de régler à l'amiable tout différent relatif à l'interprétation ou à l'exécution des prestations de la présente convention. Elles disposent d'un délai de trois mois à compter de la réception du premier courrier de l'une des parties faisant part de son désaccord à l'autre partie pour aboutir à une solution amiable.

En cas de désaccord persistant, les parties porteront le litige devant le tribunal administratif de NANCY.

Fait à

Le

Fait à

Le

POUR LE DEPARTEMENT
DE LA MOSELLE
Le Président

POUR LE DEPARTEMENT DE LA
MEURTHE-ET-MOSELLE
La Présidente

Patrick WEITEN

Chaynesse KHIROUNI

Fait à

Le

POUR L'ETABLISSEMENT PUBLIC
D'AMENAGEMENT (EPA)
ALZETTE-BELVAL
Le Directeur

Damien NERKOWSKI

ANNEXE 1 - Détail et chiffrage des opérations

Code	Opération	Montant estimé		Clé de répartition (hors maîtrise d'ouvrage)			Part maîtrise d'ouvrage (+10%)			TOTAL		
		Total (HT)	Total retenu (TVA s	CD54	CD57	EPA	CD54	CD57	EPA	CD54	CD57	EPA
TE1	Fauche des pelouses calcaires	70 000,00 €	84 000,00 €	37 800,00 €	37 800,00 €	8 400,00 €	- €	3 500,00 €	3 500,00 €	37 800,00 €	41 300,00 €	11 900,00 €
TU1	Reconversion de secteurs enrichés en pelouses sèches	58 600,00 €	58 600,00 €	26 370,00 €	26 370,00 €	5 860,00 €	- €	2 930,00 €	2 930,00 €	26 370,00 €	29 300,00 €	8 790,00 €
TU2	Réhabilitation des couloirs de déplacement de papillons	12 900,00 €	12 900,00 €	5 805,00 €	5 805,00 €	1 290,00 €	- €	645,00 €	645,00 €	5 805,00 €	6 450,00 €	1 935,00 €
TU5	Création d'îlots de non-intervention sur les habitats forestiers	5 000,00 €	6 000,00 €	2 700,00 €	2 700,00 €	600,00 €	250,00 €	- €	250,00 €	2 950,00 €	2 700,00 €	850,00 €
TE2	Gestion des parcelles compensatoires attenantes à l'ENS (en cohérence avec le PGV)	2 700,00 €	3 240,00 €	- €	- €	3 240,00 €	- €	- €	270,00 €	- €	- €	3 510,00 €
TE3	Limitation de la prolifération de plantes invasives : Renouée du Japon et Solidago	7 500,00 €	9 000,00 €	4 050,00 €	4 050,00 €	900,00 €	- €	375,00 €	375,00 €	4 050,00 €	4 425,00 €	1 275,00 €
TU3	Réduction de la surface des massifs de résineux en créant des pelouses sèches - propriétés CD54	9 118,00 €	9 118,00 €	9 118,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	9 118,00 €	- €	- €
TU3 bis	Réduction de la surface des massifs de résineux en créant des pelouses sèches - propriétés EPA	8 000,00 €	8 000,00 €	- €	- €	8 000,00 €	- €	- €	800,00 €	- €	- €	8 800,00 €
C2	Plantation de haie champêtre avec essences locales pour effet écran entre les sentiers de découverte et les habitations	8 000,00 €	8 000,00 €	3 600,00 €	3 600,00 €	800,00 €	- €	400,00 €	400,00 €	3 600,00 €	4 000,00 €	1 200,00 €
TU4	Préservation de la qualité des habitats de reproduction des amphibiens	40 000,00 €	40 000,00 €	18 000,00 €	18 000,00 €	4 000,00 €	- €	2 000,00 €	2 000,00 €	18 000,00 €	20 000,00 €	6 000,00 €
AD1	Conventionnement avec les propriétaires de parcelles privées	8 000,00 €	9 600,00 €	4 320,00 €	4 320,00 €	960,00 €	400,00 €	- €	400,00 €	4 720,00 €	4 320,00 €	1 360,00 €
TE4	Maintien d'une gestion des prairies favorable à la faune remarquable	1 600,00 €	1 920,00 €	864,00 €	864,00 €	192,00 €	80,00 €	- €	80,00 €	944,00 €	864,00 €	272,00 €
TU1*	Défrichement de fonds de vallons humides	2 000,00 €	2 000,00 €	900,00 €	900,00 €	200,00 €	- €	100,00 €	100,00 €	900,00 €	1 000,00 €	300,00 €
AD2	Réalisation d'un rapport d'activité annuel	4 400,00 €	4 400,00 €	1 980,00 €	1 980,00 €	440,00 €	- €	220,00 €	220,00 €	1 980,00 €	2 200,00 €	660,00 €
SE1	Suivi de papillons : Damier de la succise, Azuré du serpolet et Cuivré des marais	14 900,00 €	17 880,00 €	8 046,00 €	8 046,00 €	1 788,00 €	- €	745,00 €	745,00 €	8 046,00 €	8 791,00 €	2 533,00 €
SE2	Suivi des pelouses et secteurs défrichés	7 500,00 €	9 000,00 €	4 050,00 €	4 050,00 €	900,00 €	- €	375,00 €	375,00 €	4 050,00 €	4 425,00 €	1 275,00 €
SE3	Suivi de l'état de conservation de la flore patrimoniale	6 700,00 €	8 040,00 €	3 618,00 €	3 618,00 €	804,00 €	- €	335,00 €	335,00 €	3 618,00 €	3 953,00 €	1 139,00 €
SE4	Suivi des mares (Végétation et Amphibiens)	9 600,00 €	11 520,00 €	5 184,00 €	5 184,00 €	1 152,00 €	- €	480,00 €	480,00 €	5 184,00 €	5 664,00 €	1 632,00 €
SE5	Suivi triennal des populations d'oiseaux rupestres	11 900,00 €	14 280,00 €	6 426,00 €	6 426,00 €	1 428,00 €	- €	595,00 €	595,00 €	6 426,00 €	7 021,00 €	2 023,00 €

TE5	Entretien des sentiers de découverte du site	4 000,00 €	4 800,00 €	2 160,00 €	2 160,00 €	480,00 €	- €	200,00 €	200,00 €	2 160,00 €	2 360,00 €	680,00 €
TU8	Aménagement de nouveaux sentiers et du franchissement de la route	200 000,00 €	200 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €	20 000,00 €	- €	10 000,00 €	10 000,00 €	90 000,00 €	100 000,00 €	30 000,00 €
TU6	Sécurisation des falaises et mise en place d'un accès aux secours par une barrière	55 000,00 €	55 000,00 €	24 750,00 €	24 750,00 €	5 500,00 €	- €	2 750,00 €	2 750,00 €	24 750,00 €	27 500,00 €	8 250,00 €
TU7	Aménagement de supports signalétiques aux principales entrées du site et information des usagers	32 200,00 €	32 200,00 €	14 490,00 €	14 490,00 €	3 220,00 €	- €	750,00 €	750,00 €	14 490,00 €	15 240,00 €	3 970,00 €
C1	Animations ludiques, événements dédiés à l'environnement, balades et randonnées, découvertes et ateliers pratiques	50 000,00 €	60 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	6 000,00 €	- €	2 500,00 €	2 500,00 €	27 000,00 €	29 500,00 €	8 500,00 €
C3	Lutte contre les nuisances et dégradations diverses, et travaux de remise en état correspondants	35 000,00 €	42 000,00 €	18 900,00 €	18 900,00 €	4 200,00 €	- €	1 750,00 €	1 750,00 €	18 900,00 €	20 650,00 €	5 950,00 €
TOTAL		664 618,00 €	711 498,00 €	320 131,00 €	311 013,00 €	80 354,00 €	730,00 €	30 650,00 €	32 450,00 €	320 861,00 €	341 663,00 €	112 804,00 €
				45%	44%	11%	1%	48%	51%	41%	44%	15%



AVENANTS AUX CONVENTIONS FONCIÈRES EPFGE/EPA ALZETTE-BELVAL (DÉLIBÉRATION)

7



AVENANTS AUX CONVENTIONS FONCIÈRES EPFGE / EPA ALZETTE-BELVAL (DÉLIBÉRATION)

NOTE DE PRÉSENTATION

7.1

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

AVENANTS AUX CONVENTIONS FONCIÈRES EPFGE / EPA ALZETTE-BELVAL

NOTE DE PRÉSENTATION

L'Etablissement Public Foncier de Grand-Est (EPFGE) a la charge d'accompagner l'action de l'EPA Alzette-Belval par la réalisation d'opérations foncières, d'études et de travaux de pré-aménagement, nécessaires aux projets de reconversion définis et portés par l'EPA sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Alzette-Belval.

A ce titre, le partenariat entre les deux établissements pour une action spécifique à l'échelle de l'OIN a été formalisé dans une première convention-cadre territoriale en date du 28 janvier 2013, puis renouvelé dans une seconde convention-cadre territoriale en date du 21 avril 2021.

La déclinaison opérationnelle de ces conventions-cadre a notamment conduit à la signature des conventions suivantes :

- Une convention foncière relative à l'opération « Micheville Foncier EPFL », en date du 24 mai 2012, modifiée par avenant n°1 en date du 1^{er} octobre 2014.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFGE est chargé, pour le compte de l'EPA Alzette-Belval, de la maîtrise et du portage du foncier sur partie du site de Micheville (zones n°1 et n°2 du Programme Prévisionnel d'Aménagement (PPA) de l'EPA Alzette-Belval).

La convention susvisée étant arrivée à échéance au 30 juin 2022 et l'EPFGE étant à ce jour encore propriétaire d'une partie du foncier, il s'avère nécessaire de la modifier par avenant n°2 afin de la prolonger et permettre le portage des emprises foncières correspondantes jusqu'au 30 juin 2026.

- Une convention foncière relative à l'opération « VILLERUPT - Secteur RFF Victor Hugo », en date du 25 juillet 2017.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFGE est chargé, pour le compte de l'EPA Alzette-Belval, de la maîtrise et du portage du foncier sur les zones n°8 (VILLERUPT – VICTOR HUGO) et n°9 (AUBRIVES) du PPA de l'EPA Alzette-Belval.

La convention susvisée arrivant à échéance au 31 décembre 2022 et l'EPFGE étant à ce jour encore propriétaire d'une partie du foncier, il s'avère nécessaire de la modifier par avenant n°1 afin de la prolonger et permettre le portage des emprises foncières correspondantes jusqu'au 31 décembre 2027.



AVENANTS AUX CONVENTIONS FONCIÈRES EPFGE/EPA ALZETTE-BELVAL (DÉLIBÉRATION)

DÉLIBÉRATION

7.2

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

AVENANTS AUX CONVENTIONS FONCIÈRES EPFGE / EPA ALZETTE-BELVAL

DÉLIBÉRATION N°2022 –

VU le décret n°2011-414 du 18 avril 2011 inscrivant l'opération d'aménagement d'Alzette-Belval parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2012-327 du 6 mars 2012 portant création de l'Établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval, modifié par les décrets n°2013-938 du 18 octobre 2013, n°2015-978 du 31 juillet 2015 et n°2018-773 du 5 septembre 2018,

VU le Projet Stratégique Opérationnel (PSO) révisé de l'EPA Alzette-Belval approuvé par délibération n°2019-07 en date du 28 juin 2019,

VU la convention foncière en date du 24 mai 2012, modifiée par avenant n°1 en date du 1^{er} octobre 2014, conclue entre l'EPA Alzette-Belval et l'EPFGE et relative à l'opération « Micheville Foncier EPFL »,

VU la convention foncière en date du 25 juillet 2017, conclue entre l'EPA Alzette-Belval et l'EPFGE et relative à l'opération « VILLERUPT - Secteur RFF Victor Hugo »,

Sur le rapport du Directeur Général,

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré :

- Approuve l'avenant n°2 à la convention foncière en date du 24 mai 2012, conclue entre l'EPA Alzette-Belval et l'EPFGE et relative à l'opération « Micheville Foncier EPFL », joint à la présente délibération ;
- Approuve l'avenant n°1 à la convention foncière en date du 25 juillet 2017, conclue entre l'EPA Alzette-Belval et l'EPFGE et relative à l'opération « VILLERUPT - Secteur RFF Victor Hugo », joint à la présente délibération ;
- Autorise le Directeur Général à signer lesdits avenants et à y apporter des modifications mineures d'ordre rédactionnel.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean ROTTNER

VU ET APPROUVÉ LE
LA PRÉFÈTE

Josiane CHEVALIER



AVENANTS AUX CONVENTIONS FONCIÈRES EPFGE / EPA ALZETTE-BELVAL (DÉLIBÉRATION)

AVENANT N°1

7.3.1



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024
AVENANT N°1 A LA CONVENTION FONCIERE N°F09FCX0B018 DU 25 JUILLET 2017
ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT D'ALZETTE-BELVAL - VILLERUPT - Secteur RFF Victor Hugo

ENTRE

L'Établissement Public d'Aménagement d'Alzette-Belval, représenté par Monsieur Damien NERKOWSKI, Directeur Général, habilité par une délibération n°..... du Conseil d'Administration en date du, approuvée le par la Préfète de la Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPA »,

D'UNE PART,**ET**

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B..... du Bureau de l'Établissement en date du 04 mai 2022, approuvée le par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

Vu la convention cadre en date du 24/05/2012,

Vu la convention opérationnelle intervenue avec l'EPA le 25/07/2017,

Vu la convention cadre territoriale OIN Alzette-Belval 2020-2024 intervenue avec l'EPA le 21/04/2021.

PREAMBULE

La présente « convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle » est signée avec l'EPA en application de la convention cadre précitée. Elle vise à clarifier la situation de biens acquis par l'EPFGE, à la demande de la commune de VILLERUPT, mais inscrits dans les opérations de l'EPA.

Il s'avère indispensable de modifier le délai de la convention, en le prolongeant de cinq années, afin de réaliser des études portant sur le périmètre opérationnel (création de cheminements de type « piéton » ; réflexions sur l'aménagement et la constructibilité de plusieurs parcelles, dont le site des COOP).

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE n°1 – Délais de la convention (modifiant l'article n°4 de la convention du 25/07/2017)

L'article 4 de la convention du 25/07/2017, est modifié comme suit :

« Article 4 - Engagements des parties

4.1- Engagements de l'EPFGE

4.1.1 - Portage foncier :

L'EPFGE continuera à assurer le portage foncier des biens désignés à l'article 2 de la présente convention et en assurer la gestion. L'EPFGE mettra en œuvre les moyens utiles pour remplir son engagement sans que cela puisse être considéré comme une obligation de résultat.

4.1.2 - Délai de portage - Jouissance et gestion des biens acquis

4.1.2.1 - Délai de portage :

La période de portage des biens acquis par l'EPFGE s'achève au plus tard au terme de la présente convention opérationnelle quelle que soit la date de leur acquisition.

4.1.2.2 - Jouissance et gestion des biens acquis :

L'EPFGE assurera une gestion raisonnable des biens, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.2- Engagements de l'EPA

L'EPA s'engage à acquérir sur l'EPFGE, les biens désignés à l'article 2 ci-dessus, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions de la présente convention, au plus tard le 31 décembre 2027. La phase opérationnelle ouverte au titre de la présente convention doit, parallèlement à l'action foncière menée par l'EPFGE, permettre à l'EPA de définir son projet d'aménagement (engagement des études préalables pour préciser, le cas échéant, son périmètre opérationnel, les différents scénarii de projets ou de programmes possibles, évaluation de leurs conditions essentielles de faisabilité, engagement des procédures de modification des documents de planification et/ou d'urbanisme) et/ou de préparer concrètement sa mise en œuvre (engagement des études pré-opérationnelles et définition des conditions et des modes de réalisation de l'aménagement).

A l'échéance de cette convention, les biens acquis devront être rachetés par l'EPA dans les conditions fixées par la présente convention.

La cession à l'EPA aura lieu par acte notarié, aux frais de l'acquéreur. Il est cependant prévu que la cession de ces biens, ou partie de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par l'EPA, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, par acte notarié, aux frais de l'acquéreur et sous réserve des dispositions légales et réglementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption ou expropriation ».

ARTICLE n°2 - Clause conservatoire

Les autres dispositions de la convention du 25/07/2017 n'étant ni modifiées ni abrogées continuent à obliger les parties.

Fait en un unique exemplaire numérique.

L'EPF de Grand Est

L'EPA Alzette-Belval



AVENANTS AUX CONVENTIONS FONCIÈRES EPFGE/EPA ALZETTE-BELVAL (DÉLIBÉRATION)

AVENANT N°2

7.3.2

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024
AVENANT A UNE CONVENTION FONCIERE
AUDUN-LE-TICHE / REDANGE / RUSSANGE / THIL / VILLERUPT
Opération d'Intérêt National d'Alzette-Belval
Écoquartier de Micheville - F08FCX0B002 - Avenant n°2

ENTRE

L'Établissement Public d'Aménagement d'Alzette-Belval, représenté par Monsieur Damien NERKOWSKI, Directeur Général, habilité par une délibération n°--- --- --- du Conseil d'Administration en date du 24 novembre 2022 approuvée le par le préfet de la Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPA Alzette-Belval ».

D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B22/..... du Bureau de l'Établissement en date du 06 juillet 2022 approuvée le par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

Vu la convention-cadre territoriale OIN Alzette-Belval 2020-2024 intervenue avec l'EPA d'Alzette-Belval, en date du 21/04/2021,

Vu la convention foncière intervenue avec l'EPA d'Alzette-Belval en date du 24/05/2012 et son avenant n°1 en date du 01/10/2014,

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE n°1 - Délais de la convention (modifiant l'article n°2 de la convention du 24/05/2012)

L'article 2 de la convention du 24 mai 2012 est modifié comme suit :

« ARTICLE 2 – Engagement de l'EPA

L'EPA prend l'engagement d'acquérir sur l'EPFGE les biens désignés à l'article n°1 ci-dessus, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions de la présente convention, au plus tard le 30 juin 2026. La cession à l'EPA aura lieu par acte notarié, à ses frais.

Selon l'avancement du processus d'aménagement des biens, le portage de l'EPFGE ne pourra être poursuivi par avenant au-delà du 30 juin 2026 que sur accord express de l'EPFGE, par tranches maximum de 5 années ».

ARTICLE n°2 - Clause conservatoire

Les autres dispositions de la convention du 24/05/2012 (et de son avenant en date du 01/10/2014) n'étant ni modifiées ni abrogées, continuent à obliger les parties.

Fait en un unique exemplaire numérique

L'EPF de Grand Est

L'EPA d'Alzette-Belval



AUDIT DE CONSEIL - CONCLUSIONS ET SUITES À DONNER (INFORMATION)

8



AUDIT DE CONSEIL - CONCLUSIONS ET SUITES À DONNER (INFORMATION)

8.1

NOTE D'INFORMATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

AUDIT DE CONSEIL – CONCLUSIONS ET SUITES À DONNER

NOTE D'INFORMATION

Cadre et déroulement de l'audit de conseil :

En 2021, le comité ministériel d'audit interne du ministère de la transition écologique a décidé la réalisation d'un audit de conseil par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) portant sur l'Etablissement public d'aménagement d'Alzette-Belval.

L'objet de la mission est d'analyser les risques auxquels l'Etablissement est exposé et les dispositifs mis en place pour les maîtriser.

Sa réalisation a été confiée à une équipe de trois auditeurs, qui ont commencé leur mission à l'été 2021 et ont mené, dans le cadre de cet audit, 35 entretiens avec des parties prenantes diverses.

Le 14 juin 2022, le rapport final a été remis par le vice-président du CGEDD au Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Principaux constats et recommandations :

Plusieurs thèmes ont été examinés à l'occasion de cet audit : la stratégie de l'Etablissement, sa gouvernance, son organisation et ses moyens, son modèle économique, ses objectifs opérationnels.

Globalement, la mission a émis une opinion globale d'audit favorable avec réserves, « les recommandations émises par la mission [allant] dans le sens des objectifs fixés au nouveau directeur général dans sa lettre de mission et viennent ainsi les conforter ».

Ces recommandations (cf. annexe) sont au nombre de 12 :

- 9 recommandations adressées à l'EPA ;
- 3 recommandations adressées à la DHUP.

Le rapport d'audit fait état du plan d'actions mis en place au regard des recommandations émises. Il en ressort notamment que 3 recommandations ont été d'ores et déjà mises en œuvre totalement ou partiellement et que 4 recommandations seront traitées à l'occasion de la révision du PSO. Pour les autres, des actions sont prévues d'ici 2024.

Annexe : recommandations émises par le CGEDD à l'attention de l'EPA

Recommandation	Destinataire	Mise en oeuvre
R1 - Engager fin 2022 les travaux de révision du PSO sur la base d'un bilan partagé 2012-2021, des résultats des deux études préalables, d'une méthodologie détaillée et d'un calendrier de révision du PSO : réviser à la baisse le nombre de zones d'aménagement non encore engagées, notamment pour concentrer l'action, mettre à plat les objectifs de production de logements (construction et rénovation), de développement économique et de services en adéquation avec les besoins, les zones d'aménagement conservées et le calendrier et en intégrant les contraintes environnementales, en fonction des besoins en logements à prix abordables, rechercher de nouvelles zones d'aménagement en accord avec les collectivités territoriales.	EPA	Révision du PSO
R3 - Afin d'optimiser le PSO-outil de pilotage stratégique, sélectionner un nombre limité d'indicateurs en précisant la cible à terminaison et les cibles intermédiaires par phase et rendre visible la cohérence d'ensemble via un tableau récapitulatif des objectifs et des indicateurs.	EPA	Révision du PSO
R6 - Développer des débats et de la transparence sur les questions stratégiques et financières - ouvrir des sujets stratégiques à partir des retours d'expérience des réalisations – et présenter chaque année une information financière pluriannuelle sur les opérations, fondée sur le réalisé et le prévisionnel.	EPA	Réalisée et à poursuivre.
R7 - Mettre en place une organisation dans laquelle la responsabilité de chaque opération est portée par le directeur de l'aménagement ou l'un de ses collaborateurs en fonction de leur compétence et expérience et la doter d'un système d'information comptable et métier adapté aux opérations d'aménagement ; revoir le contrat de gestion avec l'EPFGE en conséquence.	EPA	Partiellement réalisée. Suite prévue d'ici fin 2024.
R8 - Évaluer les moyens quantitatifs et qualitatifs nécessaires dans le pôle administratif et financier compte-tenu du développement de l'activité.	EPA	Réalisée.
R9 - Renforcer le contrôle interne, particulièrement de la dépense, la gouvernance des risques et le pilotage du traitement des risques : notamment améliorer la qualité du plan de traitement des risques en précisant les actions correctives à mettre en œuvre, les acteurs responsables et les échéances, le présenter en CA.	EPA	Mise à jour de la cartographie des risques prévue en 2023.
R10 - Présenter annuellement les PFA actualisées au conseil d'administration, notamment les PFA dites « opérationnelles », et expliquer et documenter les écarts avec les PFA précédentes.	EPA	Réalisée et à poursuivre.
R11 - A l'occasion de la révision du PSO, proposer la signature du protocole cadre et actualiser le plan d'affaire en s'alignant sur la programmation du PSO, le présenter au CA en explicitant et en documentant les écarts.	EPA	Révision du PSO
R12 - Développer une offre de logements abordables tout en augmentant les charges foncières afin d'alléger les subventions et participations publiques, accroître l'accession sociale à la propriété et poursuivre la réhabilitation des logements en centre-bourg (territoire OIN et hors OIN) sur la base d'un bilan de performance, quantitatif et qualitatif des deux premières opérations de ce type.	EPA	Etude, d'ici mi-2023.



AUDIT DE CONSEIL - CONCLUSIONS ET SUITES À DONNER (INFORMATION)

8.2

RAPPORT D'AUDIT

Audit de l'établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval

Rapport n°013993-01

établi par

Stéphane COQUELIN (coordinateur), Anne FLORETTE et Yann THIEBAUT (CGEDD)

Février 2022

Rapport final

Les auteurs attestent qu'aucun des éléments de leurs activités passées ou présentes n'a affecté leur impartialité dans la rédaction de ce rapport

Statut de communication	
☐	Préparatoire à une décision administrative
☐	Non communicable
☐	Communicable (données confidentielles occultées)
☒	Communicable

Le présent rapport a été établi par :

Stéphane Coquelin



Attaché principal

Anne Florette



Ingénieure générale
des ponts, des eaux
et des forêts

Yann Thiébaut



Ingénieur divisionnaire
de l'industrie et des
mines

TABLE DES MATIÈRES

Synthèse	4
Risques maîtrisés et bonnes pratiques observées	8
Liste des recommandations	12
Une stratégie d'ensemble transfrontalière concertée et fondée et une stratégie opérationnelle cohérente et réaliste en termes de logements et d'activités économiques	14
1. Risque : Des objectifs stratégiques insuffisamment définies, fondées et partagées notamment avec le Luxembourg	14
2. Risque : Un cadre de performance défini insuffisamment (déclinaison opérationnelle et suivi)	17
Une gouvernance partagée avec les collectivités territoriales, concertée avec le Luxembourg notamment et articulée avec l'exercice de la tutelle	19
3. Risque : Un contrôle de l'État insuffisamment défini	19
4. Risque : Une coordination avec les partenaires de l'établissement, notamment le Luxembourg, insuffisante	21

Des moyens humains et une organisation en adéquation avec le développement de l'activité et un management des risques performant **23**

- | | |
|---|----|
| 5. Risque : Une inadéquation des moyens humains et de l'organisation de l'EPA au développement de l'activité de l'établissement | 23 |
| 6. Risque : Un dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques insuffisant (complétude, actualisation). | 25 |

Un modèle économique soutenable et durable **27**

- | | |
|--|----|
| 7. Risque : Une maîtrise insuffisante des prévisions à fin d'affaire (PFA) | 27 |
| 8. Risque : Des ressources financières insuffisantes "à terminaison" et un recours à l'emprunt insuffisamment maîtrisé | 29 |

Un outil performant au service du territoire, démonstrateur d'une éco-agglomération transfrontalière durable et résiliente **31**

- | | |
|---|----|
| 9. Risque : Des objectifs de production de logements non réalisés | 31 |
| 10. Risque : Des objectifs de développement économique non réalisés | 34 |

Annexes **35**

Annexe 1 : Lettre de Mission	36
Annexe 2 : Matrice des risques	39
Annexe 3 : Tableau récapitulatif des objectifs et des indicateurs	44
Annexe 4 : Maquette PFA Opérationnelle – PFA Comptable	46
Annexe 5 : Observations sur le rapport provisoire	48
Annexe 6 : Liste des personnes rencontrées	62
Annexe 7 : Glossaire	64

Synthèse

Contexte – Méthode :

L'audit de conseil de l'établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval (EPA d'Alzette-Belval) s'inscrit dans le programme ministériel d'audit interne 2021.

La lettre de mission, signée le 29 juillet 2021 (cf. annexe 1), est centrée sur une analyse des risques liés à l'inadéquation de l'outil EPA aux ambitions des territoires transfrontaliers, et de ses propres outils opérationnels et de contrôle de gestion au développement de son activité.

La note de cadrage a été validée, après présentation le 18 octobre 2021 au directeur général de l'établissement et aux représentants de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) impliqués dans l'exercice de la tutelle et la gouvernance de l'établissement.

Conformément au manuel méthodologique, a été retenu un nombre limité de thèmes liés aux cinq grands objectifs qui structurent le présent rapport :

- Stratégie opérationnelle : Une stratégie d'ensemble transfrontalière concertée et fondée et une stratégie opérationnelle cohérente et réaliste en termes de logements et d'activités économiques ;
- Gouvernance : Une gouvernance partagée avec les collectivités territoriales, concertée avec le Luxembourg notamment et articulée avec l'exercice de la tutelle ;
- Organisation : Des moyens humains et une organisation en adéquation avec le développement de l'activité et un management des risques performant ;
- Modèle économique : Un modèle économique soutenable et durable ;
- Performance : Un outil performant au service du territoire, démonstrateur d'une éco-agglomération transfrontalière durable et résiliente.

Le périmètre de l'analyse des risques se limite aux risques spécifiques de l'établissement. Cependant, l'analyse est enrichie par des investigations externes menées auprès de ses nombreux partenaires (les 8 communes de l'Opération d'Intérêt National d'Alzette-Belval (l'OIN d'Alzette-Belval), ministère luxembourgeois de l'énergie et de l'aménagement du territoire, groupement européen de coopération territoriale Alzette-Belval (GECT Alzette-Belval), établissement public foncier Grand Est (EPFGE), promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux, agence d'urbanisme, banque des territoires).

35 entretiens (cf. annexe 6) dont 22 avec des acteurs impliqués dans le contrôle interne de l'établissement ont été réalisés sur la base de questionnaires adaptés. La méthodologie d'audit s'est basée également sur une analyse documentaire. Le projet stratégique opérationnel (PSO) révisé en 2019 a fait l'objet d'une étude particulière caractérisée par l'établissement d'un tableau récapitulatif des objectifs et des indicateurs avec des valeurs cibles à atteindre et d'une fiche d'analyse (cf. annexe 3).

Opinions :



Exemplarité environnementale : L'EPA d'Alzette-Belval est considéré par l'ensemble de ses partenaires comme une référence et un acteur exemplaire en matière d'aménagement durable (recyclage de friches, démarche éco-quartier, socle de qualité architecturale et environnementale). Il contribue à la mise en œuvre des politiques publiques pilotées par la DHUP [Zéro Artificialisation Nette (ZAN) notamment].



Stratégie opérationnelle : le projet stratégique et opérationnel (PSO) de 2019 montre des insuffisances : ses objectifs opérationnels ne relèvent pas tous de la compétence de l'EPA ; les seuls objectifs quantitatifs concernent les logements sur la base d'une étude de 2010 à actualiser : 8 300 logements neufs et 300 logements rénovés.

27 zones ont été envisagées. Le nombre de celles non engagées à date est très important : 18 sur 27, disséminées et représentant un objectif de 1600 logements. Leur taille critique est trop faible pour assurer l'efficacité de l'action de l'EPA et atteindre la performance environnementale telle que demandée par la tutelle. La mission considère qu'il convient d'en éliminer.

Sur les 9 zones en cours de réalisation ou d'études préalables, des incertitudes existent sur la programmation de 3 d'entre elles, correspondant à un objectif de 3500 logements (Boulangé (350), Portes de Belval (1800), Terres rouges (1300).

Les 6 zones en cours représentent dans le PSO un objectif de 3200 logements sans que la mission ait pu s'assurer de la confirmation opérationnelle de cet objectif.

La traduction spatiale de l'objectif de 8300 logements n'est donc pas avérée sur les 27 zones inscrites dans le PSO de 2019.

Des attentes non satisfaites sont exprimées par les collectivités territoriales sur le développement économique, notamment la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA) dotée de compétences sur le sujet par la loi NOTRe¹. Malgré plusieurs démarches engagées par l'État au niveau régional depuis une dizaine d'années, le sujet majeur de la mobilité transfrontalière ne fait pas l'objet à ce jour d'une stratégie globale définie par les acteurs publics concernés (État,

collectivités territoriales, Grand-Duché du Luxembourg) et dans laquelle l'EPA pourrait inscrire des actions.

Ce PSO n'est pas pensé et conçu comme un outil de pilotage de la mise en œuvre de la stratégie de l'établissement et ne permet pas d'évaluer sa performance. Sa révision est d'ores et déjà prévue. Elle doit être engagée en 2022 sur la base d'un bilan partagé et d'une révision à la baisse du nombre de zones d'aménagement non encore engagées après études de faisabilité notamment pour concentrer l'action de l'EPA. Il s'agit ensuite de mettre à plat les objectifs en matière de logements et d'activité en adéquation avec les besoins et, sur le développement économique, les attentes non satisfaites des élus, ainsi qu'avec les zones d'aménagement conservées et le calendrier afin de fonder les engagements financiers pluriannuels des partenaires et d'en faire un outil de pilotage.



Gouvernance : la gouvernance exercée par l'État sur l'établissement est opérationnelle et définie formellement [orientations stratégiques de l'État (OSE), lettre de mission du directeur général], mais n'affiche pas d'ambition traduite en objectifs chiffrés sur le développement économique et n'implique pas le secrétariat d'État aux transports qui pourrait davantage être sollicité via la DREAL sur cet enjeu majeur transfrontalier. Une concertation accrue avec le Grand-Duché du Luxembourg est nécessaire pour la réussite du projet des Terres Rouges qui implique une coopération effective entre l'EPA et ce dernier. Par ailleurs, l'articulation et la concertation avec les communes mériteraient d'être renforcées : celles-ci pourraient être davantage représentées au conseil d'administration (CA) par exemple via la CCPHVA, au regard de leur engagement financier et juridique dans les opérations.

L'absence de bilan annuel de l'activité ou de bilan pluriannuel sur la période du PSO ne permet pas un contrôle *a posteriori* suffisant.



Organisation et moyens humains : la responsabilité des opérations et en particulier de leur calendrier et de leurs prévisions à fin d'affaire (PFA) est historiquement répartie entre les chefs de projet, le directeur de l'aménagement, la responsable du développement et le responsable administratif

¹ LOI n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe)

et financier. Compte-tenu du développement de l'activité, il convient de réexaminer cette organisation sans responsable unique par opération car elle nuit au pilotage opérationnel de l'activité et à la maîtrise des risques opérationnels et financiers et de mettre les opérations sous la responsabilité unique du directeur de l'aménagement. De plus, dans cette phase de développement, le système d'information utilisé, regroupant outil comptable et outil métier, celui de l'Établissement Public Foncier du Grand Est (EPFGE), est inadapté aux opérations d'aménagement, il doit évoluer ou être changé ; le pôle administratif et financier, manquant encore de compétence et d'expérience dans le domaine financier et engorgé par une charge de travail croissante, appelle une évaluation quantitative et qualitative.

Des outils de contrôle interne et de maîtrise des risques ont été mis en place et présentés au CA, leur suivi reste à mettre en œuvre à l'occasion de leur actualisation.



Modèle économique : le modèle économique de l'établissement à terminaison est fragilisé, d'une part, par l'absence d'engagements fermes de ses partenaires financiers (État compris) au-delà d'une période de 5 ans alors qu'un protocole de partenariat le prévoyait sur une période de 20 ans et ce même si les financements des partenaires ont toujours été mobilisés selon le calendrier prévu, et, d'autre part, par une gestion globale de long terme insuffisante, caractérisée par la non finalisation du plan de trésorerie à 20 ans ou l'actualisation du plan d'affaire à 20 ans sans explication ni documentation des variations. La situation actuelle avec 5 prévisions à fin d'affaires (PFA) fiables sur les 27 zones d'aménagement du PSO rend ces deux exercices à terminaison très théoriques. Cependant, la révision à la baisse du nombre d'opérations d'aménagement après études de faisabilité et l'engagement prochain de deux opérations très importantes (plus de 3 100 logements prévus) devrait fiabiliser le plan de trésorerie et le plan d'affaire sur les 10 prochaines années qui constitueront des documents de référence pour les prochaines phases de programmation du PSO.

Le modèle économique par opération se montre prudent avec des estimations de dépenses prévisionnelles inférieures aux réalisations, mieux documenté grâce à une fiabilisation progressive des PFA et mieux maîtrisé pour les opérations de rénovation urbaine, après une première opération test. Cependant, les ajustements opérationnels et comptables opérés dernièrement en phase

d'apprentissage des prévisions à fin d'affaires (redécoupage ou annulation d'affaires, reprise sur provisions significative de plusieurs millions d'euros), le soutien de l'EPFGE sous différentes formes ainsi que la prise en charge directe ou indirecte des équipements ou services publics n'aident pas à se faire une opinion précise du bilan prévisionnel à terminaison des 5 affaires considérées comme fiables et des ressources disponibles pour aménager les autres zones d'aménagement programmées au PSO.



Performance : l'établissement opère sur un marché tendu capable d'absorber la création des 8 300 logements neufs prévus au PSO. La trajectoire de production de logements neufs est quasi-respectée à fin 2021 mais apparaît plus floue à fin 2031 en raison notamment d'incertitudes pesant sur la réalisation de deux grosses opérations (plus de 3 100 logements prévus au total). Les logements livrés par l'EPA peuvent apparaître inabornables pour une large part de la population locale française ne travaillant pas au Luxembourg compte tenu du niveau des prix de sortie actuels (près de 4 000€/m² avec une tendance à la hausse). L'EPA a les moyens de les contenir, par exemple en fixant des plafonds et des clauses anti-spéculatives sur 10 ans dans le cadre des promesses de vente aux promoteurs immobiliers. Ces pratiques existent déjà au sein du réseau des EPA dont l'établissement pourrait s'inspirer.

En ce qui concerne la rénovation des cités minières en centre-bourg, une vingtaine de logements ont été réhabilités à fin 2021 alors que le PSO en prévoit 300 à fin 2031. Après une première opération « test » très déficitaire, un modèle économique plus soutenable semble avoir été trouvé pour la deuxième opération, en maintenant l'objectif d'offrir ainsi des logements locatifs à prix abordables dans un marché spéculatif dans lequel commencent à s'inscrire ces cités. Après cette deuxième expérience, le modèle économique qui en ressort devra être conforté dans toutes ses dimensions (acquisition, travaux, exploitation locative, revente) puisque l'EPA s'interroge sur la poursuite de ce type d'opérations ; l'exemple de l'EPA de Saint Etienne sera intéressant à analyser. La mission estime quant à elle pertinent son développement sous réserve du nouveau modèle économique et au regard de son intérêt stratégique pour la cohésion sociale et territoriale, le développement durable et la conservation du patrimoine historique.

La performance « économique » peut difficilement être évaluée faute d'objectif chiffré dans le PSO. Les résultats de l'EPA sont pourtant tangibles avec un peu plus de 18 000 m² de surface de plancher (SDP) dédiés aux activités économiques, même s'ils apparaissent très éloignés de l'ambition d'origine affichée dans le

Protocole cadre de partenariat avec 440 000 m² de SHON. L'EPA a défini en 2021 une approche du développement économique dans le cadre de ses projets qui a fait l'objet d'une présentation en RAE. Cette approche mérite d'être partagée avec les collectivités territoriales partenaires de l'établissement et devra s'inscrire dans le projet de territoire de la CCPHVA et dans le SRADDET Grand Est.



Opinion globale : la mission émet une opinion globale d'audit favorable avec réserves, les observations portent notamment sur :

- Le manque d'ambition et d'objectifs affiché dans le PSO pour le développement économique, les défaillances relatives au suivi et à l'évaluation du PSO ;
- Les faiblesses du pilotage des opérations liées à l'éclatement des responsabilités et à un outil comptable inadapté ;
- Une représentativité et une prise en compte insuffisante des enjeux de proximité (Communes), de mobilité (État transport), de coopération transfrontalière (Luxembourg) ;
- L'absence d'engagements fermes à terminaison des partenaires financiers de l'EPA et le processus d'apprentissage encore émergent des PFA, en particulier les PFA opérationnelles ;
- L'absence de maîtrise des prix de sortie des logements neufs et le faible nombre de logements réhabilités ;
- Le manque de partage d'informations et de bonnes pratiques avec les autres EPA au sein du réseau métier dont l'animation mériterait certainement d'être renforcée pour l'exercice de leur métier.

Globalement, les recommandations émises par la mission vont dans le sens des objectifs fixés au nouveau directeur général dans sa lettre de mission et viennent ainsi les conforter.

Risques maîtrisés et bonnes pratiques observées

Stratégie opérationnelle : risque 2 maîtrisé et bonnes pratiques observées (risques 1 et 3)

- Risque 2 (maîtrisé) : les orientations stratégiques de l'établissement sont cohérentes avec les documents de planification territoriale :
 - le PSO et les projets d'aménagement sont compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA). Les projets de l'OIN ont été inscrits dans le SCoT de l'Agglomération de Thionville (SCoTAT) et le PLUiH.
 - cependant le PLUi-H et le SCoTAT ont été approuvés avant l'approbation du SRADDET Grand Est, avec une compatibilité avec ses règles et une prise en compte de ses objectifs qui ne sont pas totales. La révision à venir du SRADDET devra par conséquent être intégrée.
 - au niveau national, les grandes orientations environnementales (zéro artificialisation nette (ZAN) et lois récentes dont la loi climat et résilience² sont connues de l'EPA mais n'ont pas fait l'objet d'analyse fine sur leur impact sur les projets de l'EPA. Les conséquences économiques voire l'impossibilité de mise en œuvre de certaines actions du PSO n'ont pas encore été étudiées, même si l'EPA avance sur cette question pour l'opération « des Terres Rouges » (étude d'impact prévue cette année).

Afin de conserver la maîtrise de ce risque, l'EPA aurait donc intérêt à :

- réexaminer la compatibilité de ses projets avec les documents de planification et les nouvelles lois et orientations lors de la révision du PSO.
- faire une veille sur ces documents locaux et nationaux et se former si nécessaire sur les nouveautés et enjeux.

- Risque 1 (bonnes pratiques) : le référentiel EcoQuartier pour un aménagement durable et le socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables, établis par l'EPA en 2020, constituent des déclinaisons opérationnelles de la politique publique de développement durable utiles pour son activité d'aménageur et dans ses relations avec les promoteurs et bailleurs sociaux.
- Risque 3 (bonnes pratiques) : Le PSO constitue un outil à fort potentiel de pilotage stratégique par la performance. Les objectifs stratégiques définis et déclinés en actions dans sa partie 1 sont, en théorie et même s'ils comportent des marges de progrès dans leur déclinaison, programmés dans chaque zone d'aménagement détaillées en partie 2 [programme pluriannuel d'aménagement (PPA)] et mis sous contrôle par des indicateurs définis en partie 3 (Observatoire).

Gouvernance : risque 6 maîtrisé et bonnes pratiques observées (risque 4 et 5)

- Risque 6 (maîtrisé) : L'information des habitants et la concertation avec le public sont satisfaisantes :
 - Des réunions d'informations et de concertation ont été systématiquement organisées, même si :
 - La participation du public est faible et son jugement parfois émis est celui d'un déficit d'information et de communication, voire un sentiment de verticalité dans la manière de procéder.
 - La communication de l'EPA est jugée peu efficace par les élus dont la confiance envers l'aménagement par l'État (auquel l'EPA est assimilé) est limitée.
 - L'EPA a commencé à se doter depuis un an d'une stratégie de communication (site internet refondu, création d'une plaquette, d'un 4 pages à destination des élus, d'expositions programmées de panneaux, utilisation de réseaux sociaux comme LinkedIn) et

² LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

dispose en sa responsable du développement d'une ancienne chargée de communication.

- o Cette stratégie de communication n'est, cependant, pas ou peu concertée avec celle des collectivités, notamment de la CCPHVA, bien que cette dernière ne dispose que de moyens humains très limités.

Afin de consolider son engagement dans la durée et sur le fond, il apparaît logique pour l'EPA de :

- o poursuivre la démarche initiée de stratégie de communication par la mise en œuvre opérationnelle du plan d'actions, la formalisation d'indicateurs et leur suivi.
 - o renforcer cette stratégie en multipliant les leviers d'actions, en se concertant davantage avec les collectivités et les partenaires, en mettant en valeur et en communiquant davantage sur les réalisations, les objectifs de l'EPA, mais aussi sur ses limites d'intervention, et sur son exemplarité environnementale.
- Risque 4 (bonnes pratiques) : la note d'orientation stratégique et la lettre de mission de la ministre chargée de l'Aménagement du territoire constituent le cadre de définition des objectifs stratégiques fixés par l'État à l'établissement, établi en en concertation avec la DREAL Grand-Est et les préfets de la Meurthe-et-Moselle (54) et de la Moselle (57). L'entretien annuel du directeur général piloté par la DHUP, en lien avec la direction du budget et le CGEfi et les réunions des administrateurs de l'Etat (RAE), notamment de pré-CA, garantissent le dispositif de contrôle de l'État effectif sur l'établissement.
 - Risque 5 (bonnes pratiques) :
 - o la concertation et la coordination partenariales au sein de l'État et avec les collectivités territoriales sont effectives :
 - les réunions préalables aux conseils d'administrations entre administrateurs d'Etat (RAE) permettent une gouvernance partagée.

- à l'occasion des opérations, des échanges systématiques ont lieu entre l'EPA et les collectivités territoriales concernées et contribuent à la bonne réalisation des actions du PSO.

- o la coordination avec les acteurs luxembourgeois est engagée, dans un contexte où la représentation de l'Etat est coordonnée par le Préfet de Moselle. Le GECT et l'IBA (Internationale Bauausstellung) en préparation offrent à l'EPA l'opportunité d'intervenir sur des projets transfrontaliers impactant l'OIN d'Alzette-Belval. Le projet majeur « des Terres rouges » offre également cette opportunité, traduite par l'engagement d'une étude conjointe juridique et de montage opérationnel. Cette démarche de coopération sur des projets est pragmatique et adaptée au rôle et aux moyens de l'EPA. Sous l'impulsion des États français et luxembourgeois, elle mérite d'être soutenue par l'Europe en rendant possible des innovations réglementaires et en finançant ce type d'expérimentations.

Organisation et Moyens : bonnes pratiques observées (risque 8)

- Risque 8 (bonnes pratiques) : une démarche de maîtrise des risques a été engagée en 2012 pour mettre en place le contrôle interne, notamment comptable et budgétaire dans le cadre de l'application du décret GBCP³. Elle s'appuie, principalement, sur une cartographie des risques et un plan de maîtrise des risques. De plus, l'établissement a créé un espace dédié au contrôle interne sur son site intranet.

Modèle économique : bonnes pratiques observées (risques 9 et 10)

- Risque 9 (bonnes pratiques) : les cinq partenaires fondateurs de l'OIN d'Alzette-Belval (l'État, la Région, les Départements 54 et 57, la CCPHVA) ont élaboré en 2011 un protocole cadre de partenariat qui fixe notamment les engagements financiers réciproques à la charge des partenaires et présente, en annexe, le plan d'affaire sur 20 ans, de 292 M€ HT financés par les cessions de charges foncières et la contribution des partenaires à hauteur de 59,6 M€ (budget prévisionnel sur 20 ans) et sa première déclinaison sur 5 ans à la fin de la phase 1.

³ Décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 modifié relatif à la gestion budgétaire et comptable publique

Le plan d'affaire à 20 ans de 2012 a fait l'objet de plusieurs actualisations lors de l'élaboration du PSO et de sa première révision, passant de 292 M€ en 2012 à 360 M€ en 2014 et à 414 M€ en 2019, la contribution financière des partenaires restant inchangée à 59,6M€ HT.

À la demande du contrôleur général économique et financier, l'établissement a défini formellement une politique de recours à l'emprunt basée sur une stratégie d'optimisation de sa trésorerie (objectif de trésorerie positive correspondant à trois mois de dépenses) et de mobilisation de différents leviers pour limiter le recours à l'emprunt sur la période 2021-2024 (pas d'emprunt en 2021-2022, 6 M€ d'emprunt sur 2023-2024).

- Risque 10 (bonnes pratiques) : pour sécuriser la participation de la commune aux équipements publics, après avoir fait des permis d'aménager sur l'opération de Micheville, l'EPA a décidé en 2019 de créer une ZAC.

Les recettes liées aux cessions de charges foncières de logements ont été inscrites à des niveaux prudents dans les prévisions à fin d'affaires (PFA), le marché immobilier étant quasi inexistant au démarrage de l'OIN d'Alzette-Belval dans ce secteur touché par la crise minière et sidérurgique. Du fait de la situation très tendue au Luxembourg, avec une demande importante en logements, un foncier rare et des prix élevés, le secteur de l'OIN s'avère attractif. Pour alléger la part des financements publics dans les PFA, une augmentation des charges foncières privées peut désormais être envisagée sous réserve que les promoteurs s'engagent à vendre ensuite les logements à des prix abordables. Des protocoles conclus à cet effet entre aménageurs et promoteurs existent déjà dans des zones tendues comme Nice et certains secteurs en Île-de-France : ils constituent des bonnes pratiques intéressantes pour l'EPA.

Performance : risque 13 maîtrisé et bonnes pratiques observées (risques 11 et 12)

- Risque 13 (maîtrisé) : l'EPA faire preuve en matière environnementale d'exemplarité reconnue par l'ensemble des acteurs et partenaires
 - Il est considéré comme exigeant sur le respect des réglementations environnementales et énergétiques. Les surcoûts de cette

exigence sont acceptés par les opérateurs (y compris pour les logements sociaux) et les futurs habitants qui semblent même demandeurs.

- les innovations environnementales sont présentes, par exemple par des constructions en bois, une chaudière au bois pour le centre culturel et des bâtiments connectés Toutefois elles sont perçues comme modestes et limitées par des collectivités territoriales partenaires de l'établissement. Ont été citées l'absence de panneaux photovoltaïques et de réseau de chaleur à Micheville qui aurait été relié à la chaudière au bois. D'une manière générale le sujet de l'économie verte aurait mérité d'être développé.
- La démarche EcoQuartier est maîtrisée par l'EPA et donne satisfaction. Néanmoins, son application à l'ensemble des 27 zones du PSO n'est peut-être pas pertinente et doit être interrogée, notamment au regard de la taille de la zone.
- Cependant les évolutions réglementaires posent plusieurs problèmes :
 - elles sont difficilement acceptées par certains élus locaux (par exemple nécessité de densification urbaine alors que les possibilités d'extensions urbaines deviennent très limitées). L'EPA pourrait les accompagner dans ce virage stratégique.
 - elles pourraient entraîner une dérive du plan de financement (coûts plus élevés des projets réalisés sur des friches ou des projets réhabilités par rapport à des projets réalisés en extensions urbaines).
 - elles ont pour potentielle conséquence une diminution des objectifs quantitatifs (le projet « Portes de Belval » pourrait, par exemple, être remis en cause par des enjeux environnementaux forts (zones humides, zones agricoles) sur les terrains envisagés).

Afin d'y répondre, l'établissement pourrait :

- mettre en place une veille réglementaire permettant l'application des nouvelles réglementations et former les membres de l'EPA et des partenaires sur les nouveautés et enjeux.

- informer le plus en amont possible les membres du CA sur les conséquences éventuelles des évolutions réglementaires environnementales sur les actions du PSO (pouvant aller jusqu'à la remise en cause totale de certains projets d'aménagement), et intégrer ces nouveaux éléments dans la révision du PSO.
- Risque 11 (bonnes pratiques) : L'EPA intervient sur un marché immobilier tendu tiré par une forte demande de travailleurs transfrontaliers dans un contexte concurrentiel avantageux face au Luxembourg (prix moyen du m² 7 000€ à Esch-Belval). Les acheteurs potentiels sont solvables, intéressés par la démarche éco-quartier et acceptent de payer le surcoût apparent et immédiat lié à l'intégration d'exigences environnementales élevées. Les acteurs immobiliers, bailleurs sociaux ou promoteurs immobiliers, sont confiants, s'intéressent à ce marché et aux zones d'aménagement du PSO. Dans ce contexte de marché favorable, l'EPA a engagé la phase opérationnelle à savoir participer à la production d'un nombre significatif de logements neufs (1219) dont certains sont déjà livrés (234) et acquis une première expérience dans le cadre de la réhabilitation d'un premier lot test de logements anciens en centre bourg dont elle a tiré les conséquences pour améliorer le modèle économique du deuxième lot (Villerupt).
- Risque 12 (bonnes pratiques) : L'EPA se montre impliqué sur le développement économique. Il vient de produire une note stratégique fondée sur des études de marché du commerce et des services. Il mène des réflexions pour développer les tiers lieux, ou des activités sur le champ de l'économie sociale et solidaire. L'économie verte et son croisement avec le numérique constitue également des pistes intéressantes à encourager.

Liste des recommandations

R1.EPA : Engager fin 2022 les travaux de révision du PSO sur la base d'un bilan partagé 2012-2021, des résultats des deux études préalables, d'une méthodologie détaillée et d'un calendrier de révision du PSO : réviser à la baisse le nombre de zones d'aménagement non encore engagées, notamment pour concentrer l'action ; mettre à plat les objectifs de production de logements (construction et rénovation), de développement économique et de services en adéquation avec les besoins, les zones d'aménagement conservées et le calendrier et en intégrant les contraintes environnementales ; en fonction des besoins en logements à prix abordables, rechercher de nouvelles zones d'aménagement de taille critique suffisante en accord avec les collectivités territoriales. 15

R2.DHUP en lien avec la DGITM : Saisir le ministre en charge des transports pour confier à un préfet, avec l'appui de la DREAL Grand Est, la mission d'accompagner l'élaboration d'une stratégie de mobilité transfrontalière. 15

R3.EPA : Afin d'optimiser le PSO-outil de pilotage stratégique, sélectionner un nombre limité d'indicateurs en précisant la cible à terminaison et les cibles intermédiaires par phase et rendre visible la cohérence d'ensemble via un tableau récapitulatif des objectifs et des indicateurs. 18

R4.DHUP : Saisir, en lien avec l'ANCT, le ministre chargé de la cohésion des territoires pour qu'une mission soit confiée au Préfet sur le sujet du développement économique sur le territoire d'Alzette-Belval à partir d'un bilan de la mission confiée en 2018. 19

R5.: DHUP : renforcer la concertation, par exemple via la DREAL, avec le secrétariat d'État en charge des transports ; réussir une coopération efficace avec le Grand-Duché du Luxembourg sur le projet des Terres Rouges ; examiner au CA la possibilité, par exemple lors de la révision du PSO ou du protocole financier, d'augmenter le nombre de sièges de la CCPHVA pour tenir compte de leur engagement financier et juridique dans les opérations de ses communes membres. 22

R6.: EPA : développer des débats et de la transparence sur les questions stratégiques et financières - ouvrir des sujets stratégiques à partir des retours d'expérience des réalisations – et présenter chaque année une information financière pluriannuelle sur les opérations, fondée sur le réalisé et le prévisionnel. 22

R7.EPA : Mettre en place une organisation dans laquelle la responsabilité de chaque opération est portée par le directeur de l'aménagement ou l'un de ses collaborateurs en fonction de leur compétence et expérience et la doter d'un système d'information comptable et métier adapté aux opérations d'aménagement ; revoir le contrat de gestion avec l'EPFGE en conséquence. 24

R8.EPA : Évaluer les moyens quantitatifs et qualitatifs nécessaires dans le pôle administratif et financier compte-tenu du développement de l'activité. 24

R9.EPA : Renforcer le contrôle interne, particulièrement de la dépense, la gouvernance des risques et le pilotage du traitement des risques : notamment améliorer la qualité du plan de traitement des risques en précisant les actions correctives à mettre en œuvre, les acteurs responsables et les échéances, le présenter en CA 26

R10.EPA : Présenter annuellement les PFA actualisées au conseil d'administration, notamment les PFA dites « opérationnelles », et expliquer et documenter les écarts avec les PFA précédentes. 28

R11.EPA : A l'occasion de la révision du PSO, proposer la signature du protocole cadre et actualiser le plan d'affaire en s'alignant sur la programmation du PSO, le présenter au CA en explicitant et en documentant les écarts. 30

R12.EPA : Développer une offre de logements abordables tout en augmentant les charges foncières afin d'alléger les subventions et participations publiques, accroître l'accession sociale à la propriété et poursuivre la réhabilitation des logements en centre-bourg (territoire OIN et hors OIN) sur la base d'un bilan de performance, quantitatif et qualitatif des deux premières opérations de ce type.

32

Une stratégie d'ensemble transfrontalière concertée et fondée et une stratégie opérationnelle cohérente et réaliste en termes de logements et d'activités économiques

Contexte : L'OIN d'Alzette-Belval a été créée en 2011 sur un territoire frontalier avec le Luxembourg, post-industriel (industrie sidérurgique et minière) et péri-urbain (8 communes regroupées au sein d'un même EPCI, 29 000 habitants au total).

L'EPA d'Alzette-Belval créé en 2012 porte l'OIN d'Alzette-Belval avec l'ambition d'organiser une offre de logements en réponse aux besoins des actifs travaillant au Luxembourg sur une agglomération transfrontalière de 100 000 habitants. L'EPA d'Alzette-Belval est un cas unique dans le paysage des opérateurs d'aménagement de l'État du fait des spécificités de son territoire d'intervention (hors métropole, rural transfrontalier et post-industriel). Il est actuellement à un tournant dans sa stratégie d'intervention et doit faire face à la montée en puissance d'opérations d'aménagement.

1. Risque : Des objectifs stratégiques insuffisamment définies, fondées et partagées notamment avec le Luxembourg

Constats :

Les objectifs stratégiques sont définis dans le PSO révisé de 2019 (partie 1 : la stratégie) et cohérents avec la lettre de mission de la ministre chargée du logement au directeur général de l'EPA pour l'année 2021. Ils répondent à l'ambition initiale d'offrir une offre de logements aux travailleurs transfrontaliers dans le cadre d'une urbanisation organisée de manière cohérente et en intégrant les politiques publiques environnementales.

Une déclinaison opérationnelle a été faite par l'EPA en 2020 sur l'environnement et présentée à son conseil d'administration avec un référentiel EcoQuartier pour un aménagement durable et un socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables. Un état d'avancement de la mise en place des indicateurs de développement durable défini par la DHUP pour les opérations d'aménagement de l'EPA d'Alzette-Belval a été établi en novembre 2021.

Toutefois, dans le PSO (partie 1), les objectifs sont traduits en actions qui ne relèvent pas toutes de la compétence de l'EPA avec une identification insuffisante des responsabilités et des engagements des partenaires. Il n'existe pas de convention financière pluriannuelle signée avec les partenaires financeurs qui traduirait leurs engagements.

Les quelques objectifs quantitatifs portent sur les logements : 8 300 logements neufs, 300 logements à rénover, 25% de logement sociaux. Ces objectifs reposent sur une étude de 2010 sur les besoins liés au développement économique du Luxembourg. Ils n'ont pas été révisés depuis malgré les évolutions de contexte (réglementation, marché immobilier, impact de la crise sanitaire sur le télétravail et sur les aspirations en termes de logements) et suite au passage à l'opérationnel. 27 zones ont été envisagées en 2014, revues à la marge en 2019. Le nombre de celles non engagées en 2022 est très important : 18 sur 27, disséminées et représentant un objectif de 1600 logements. L'EPA n'en a pas la maîtrise foncière. Leur taille critique est trop faible pour assurer l'efficacité de l'action de l'EPA et atteindre la performance environnementale telle que demandée par la tutelle. De ce fait, leur modèle économique est incertain. La mission considère qu'il convient d'en éliminer.

Sur les 9 zones en cours de réalisation ou d'études préalables, des incertitudes existent sur la programmation de 3 d'entre elles, correspondant à un objectif de 3500 logements : une opération de taille intermédiaire, Boulange (350 logements) et deux opérations de grande taille, Portes de Belval (53 ha et 1800 logements) et Terres rouges (38 ha et 1300 logements).

Sur Boulange, la densité envisagée ne recueille pas l'accord de la commune ; Sur Portes de Belval, la réglementation liée aux zones humides est susceptible de remettre en cause pour partie la programmation urbaine ; Terres rouges est un site, propriété d'Arcelor Mittal, à cheval sur le Luxembourg et la France et dont la programmation et le mode de réalisation suscitent des questions non encore résolues.

Les 6 zones en cours représentent dans le PSO un objectif de 3200 logements sans que la mission ait pu s'assurer de la confirmation opérationnelle de cet objectif.

La traduction spatiale de l'objectif de 8300 logements n'est donc pas avérée sur les 27 zones inscrites dans le PSO de 2019.

Tous les partenaires expriment des attentes non satisfaites sur le développement économique avec des questions sur le rôle de l'EPA aux côtés des collectivités territoriales.

La mobilité transfrontalière est un enjeu majeur en lien avec les besoins en logements. Elle ne ressort pas de la compétence de l'EPA mais son portage est multiple du côté français [deux autorités organisatrices de mobilité (syndicat des transports de l'agglomération de Longwy et du Pays du bassin de Briey, en tant qu'autorités organisatrices des transports urbains) aux côtés de la Région et de l'État], auxquels ajouter la ligne internationale de 5 kms d'Audun-le-Tiche à Esch-sur-Alzette exploitée par la société nationale des chemins de fer luxembourgeois. Cette organisation nuit à la définition d'une vision et d'une stratégie d'actions et d'une articulation avec la stratégie en matière de logements, qui soit définie par les acteurs publics concernés (Etat, collectivités territoriales, Grand-Duché de Luxembourg). Malgré plusieurs démarches engagées par l'État au niveau régional

depuis une dizaine d'années, il n'y a pas de stratégie aujourd'hui en matière de mobilité au-delà de projets en cours d'études ou de réalisation.

Il n'existe pas d'objectifs de performance socio-économique.

Il n'existe pas de vision globale de l'atteinte des objectifs.

⇒ ***Il manque un bilan quantitatif et qualitatif des actions de l'EPA depuis 2012 à partager avec ses partenaires, notamment financiers.***

⇒ ***Le PSO de 2019 montre ses limites dans son contenu. Il est souhaitable de ne pas attendre sa fin en 2024 pour engager l'établissement d'un nouveau PSO.***

⇒ ***Dans cette perspective, il est nécessaire de réviser à la baisse le nombre de zones d'aménagement non encore engagées après études de faisabilité, notamment pour concentrer l'action, puis de mettre à plat les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logements et activités en fonction des besoins actualisés et en cohérence avec le périmètre des zones conservées, un calendrier opérationnel réaliste et en tenant compte des contraintes environnementales.***

⇒ ***Dans le cadre de la révision du PSO et en fonction de l'évaluation des besoins en logements à des prix abordables dans un urbanisme cohérent et durable, de nouvelles zones d'aménagement pourront être recherchées dans et en dehors du périmètre d'intervention actuel de l'EPA en accord avec les collectivités territoriales.***

⇒ La DHUP suggère qu'une mission soit confiée au Préfet pour accompagner l'élaboration d'une stratégie de mobilité transfrontalière.

- R1.** EPA : Engager fin 2022 les travaux de révision du PSO sur la base d'un bilan partagé 2012-2021, des résultats des deux études préalables, d'une méthodologie détaillée et d'un calendrier de révision du PSO : réviser à la baisse le nombre de zones d'aménagement non encore engagées, notamment pour concentrer l'action, mettre à plat les objectifs de production de logements (construction et rénovation), de développement économique et de services en adéquation avec les besoins, les zones d'aménagement conservées et le calendrier et en intégrant les contraintes environnementales, en fonction des besoins en logements à prix abordables, rechercher de nouvelles zones d'aménagement en accord avec les collectivités territoriales.
- R2.** DHUP en lien avec la DGITM : Saisir le ministre en charge des transports pour confier à un préfet, avec l'appui de la DREAL Grand Est, la mission d'accompagner l'élaboration d'une stratégie de mobilité transfrontalière.

Plan d'actions du service audité

Actions**Mise en œuvre par / Échéance**

(R1) : • Études relatives aux sites des Terres Rouges et des Portes de Belval contribuant à la préparation de la révision du prochain PSO. • Préparation, en réunion des administrateurs de l'État, d'une note de méthodologie détaillée et d'un calendrier relatifs à la révision du PSO. • Mise en œuvre de la méthodologie de révision du PSO (jusqu'à l'approbation de celui-ci par le conseil d'administration). Observation du CGEDD : Cette date est une date butoir pour prendre le relais du PSO actuel (2019 – 2024).	- EPA (Directeur aménagement) : 31/12/2022 - EPA (Directeur aménagement) : 31/12/2022 - EPA (DG) : 31/12/2024
(R2) : À formuler par la DHUP Observation du CGEDD : La mission attend de la DHUP la confirmation de sa proposition d'action formulée dans le tableau contradictoire et la fixation d'une échéance de réalisation.	DHUP en lien avec la DGITM /

Une stratégie d'ensemble transfrontalière concertée et fondée et une stratégie opérationnelle cohérente et réaliste en termes de logements et d'activités économiques

Contexte : Le PSO est structuré en trois parties : la partie 1 définit la stratégie et sa déclinaison en actions, la partie 2 (PPA) la programmation dans chaque zone d'aménagement, la partie 3 (Observatoire) les indicateurs. Le PSO constitue le cadre de performance privilégié.

2. Risque : Un cadre de performance défini insuffisamment (déclinaison opérationnelle et suivi)

Constats :

Les indicateurs figurant dans le PSO au nombre de 42 ne sont pas suffisamment sélectifs, notamment plus de la moitié (23) sont des indicateurs de contexte

Les indicateurs de pilotage (19) n'ont pas toujours une valeur cible et la trajectoire pour atteindre cette valeur cible n'est pas précisée (absence de jalons ou de cibles intermédiaires).

La correspondance entre objectifs stratégiques déclinées en actions à mettre en œuvre (partie 1 : Stratégie), actions mises en œuvre dans chacune des 27 zones d'aménagement (partie 2 : PPA) et indicateurs associés avec les valeurs cibles à atteindre et les jalons intermédiaires (partie 3 : Observatoire) n'apparaît pas clairement.

L'établissement doit contribuer à l'atteinte des 6 objectifs de performance environnementale fixés par la DHUP à l'ensemble des EPA, pour 2022, dans le cadre de la démarche "habiter la ville de demain" (définir ses propres objectifs et mettre en place des indicateurs de résultats). Une note d'avancement de

l'EPAAB a été produite le 28 novembre 2021. Cet exercice a vocation à s'articuler avec le PSO et à l'alimenter sur le volet de la performance environnementale.

- ⇒ ***Le PSO ne permet pas d'évaluer clairement la performance de l'établissement et de valoriser ainsi ses actions, faute d'indicateurs sélectifs, de cibles à atteindre et de trajectoire définie par des cibles intermédiaires.***
- ⇒ ***La cohérence d'ensemble entre objectifs stratégiques, actions, indicateurs, cibles à terminaison et jalons n'est pas suffisamment lisible et documentée.***
- ⇒ ***Au final, le PSO n'est pas suffisamment pensé et conçu comme un outil de pilotage de la mise en œuvre de la stratégie de l'établissement. Son potentiel apparaît ainsi sous-exploité.***

- R3.** EPA : Afin d'optimiser le PSO-outil de pilotage stratégique, sélectionner un nombre limité d'indicateurs en précisant la cible à terminaison et les cibles intermédiaires par phase et rendre visible la cohérence d'ensemble via un tableau récapitulatif des objectifs et des indicateurs.

Plan d'actions du service audité

Actions

Mise en œuvre par / Échéance

(R3) : Actualisation des indicateurs du PSO dans le cadre de la révision de celui-ci

EPA (Directeur de l'aménagement) :
31/12/2024

Une gouvernance partagée avec les collectivités territoriales, concertée avec le Luxembourg notamment et articulée avec l'exercice de la tutelle

Contexte : La DHUP exerce la tutelle de l'établissement, en lien avec l'ANCT pour les aspects métiers, avec la direction du budget pour les aspects budgétaires et le CGEfi pour les aspects économiques et financiers. L'exercice de la tutelle au niveau central s'articule avec le niveau régional (Préfet/Sous-préfet, DREAL, DDT, DDFIP).

3. Risque : Un contrôle de l'État insuffisamment défini

Constats :

Les orientations stratégiques de l'État pour l'EPA d'Alzette-Belval (cf annexe de la lettre de la ministre du 28 novembre 2018) n'affichent pas d'ambition chiffrée pour le développement économique et affaiblissent mécaniquement le PSO sur ce volet. Pourtant, la lettre de mission du 14 mai 2018 au Préfet de la région Grand Est montre que le sujet du développement économique côté français sur la zone frontalière avec le Luxembourg est d'importance pour l'État afin de mieux répartir l'emploi et l'activité entre les deux pays et qu'il nécessite la définition d'une stratégie partagée de co-développement avec le Luxembourg en lien avec le SRADDET.

En ce qui concerne le suivi et l'évaluation des actions de l'EPA, les modalités de contrôle *a posteriori* de l'État sur l'établissement ne sont pas suffisamment définies. Il n'existe pas de bilan annuel de l'activité, ni de bilan pluriannuel sur la période du PSO pour préparer et fonder sa révision, cette modalité n'est pas prévue et inscrite au PSO. Les seuls éléments de bilan annuel identifiés proviennent de l'entretien annuel de la DHUP avec le directeur général de l'EPA et ne concernent pas directement l'activité et la performance de l'établissement. Cette absence de bilan réduit significativement la capacité de

contrôle de l'État. Les différences de temporalité entre le PSO (6 ans) et les phases du PSO (5 ans) compliquent également l'exercice du contrôle de l'État.

- ⇒ **Le contrôle de l'État a priori sur l'EPA en matière de développement économique est peu opérant dans le PSO faute d'orientations stratégiques précisées par des objectifs chiffrés (surfaces destinées aux activités économiques, créations d'emplois locaux). La DHUP suggère qu'une mission soit confiée au Préfet sur ce sujet.**
- ⇒ **Le contrôle a posteriori sur l'EPA est affaibli par l'absence de bilan annuel d'activité et de bilan pluriannuel, compliqué par les différences de temporalité, déconnecté du PSO.**

R4. DHUP : Saisir, en lien avec l'ANCT, le ministre chargé de la cohésion des territoires pour qu'une mission soit confiée au Préfet sur le sujet du développement économique sur le territoire d'Alzette-Belval à partir d'un bilan de la mission confiée en 2018.

Plan d'actions du service audité

Actions

Mise en œuvre par / Échéance

(R4) : À formuler par la DHUP

Observation du CGEDD : : La mission attend de la DHUP la confirmation de sa proposition d'action formulée dans le tableau contradictoire et la fixation d'une échéance de réalisation.

DHUP en lien avec l'ANCT

Une gouvernance partagée avec les collectivités territoriales, concertée avec le Luxembourg notamment et articulée avec l'exercice de la tutelle

Contexte : L'EPA d'Alzette-Belval est situé sur un territoire frontalier avec le Luxembourg et travaille avec de multiples intervenants (État, collectivités). Une coordination avec l'ensemble des partenaires de l'établissement est nécessaire pour mener à bien ses actions et atteindre ses objectifs.

4. Risque : Une coordination avec les partenaires de l'établissement, notamment le Luxembourg, insuffisante

Constats :

Parmi les représentants de l'État au CA, l'ANCT s'interroge sur sa place.

Il n'y pas de représentant direct du secrétaire d'État en charge des transports contrairement à d'autres EPA (Nice, Saint Etienne, Bordeaux, Euromed) et alors que le sujet de la mobilité est majeur, même si la DREAL Grand Est peut porter le sujet.

La répartition des postes des collectivités territoriales au CA (5 pour la Région, 3 pour le CD 54, 3 pour le CD57, et 1 pour la CCPHVA) reflète leurs participations financières globales et forfaitaires à l'OIN d'Alzette-Belval mais pas leur proximité par rapport aux opérations et à la population, leurs engagements dans les équipements publics et leur responsabilité politique afférentes.

Un représentant du Grand-Duché du Luxembourg avait été initialement invité à participer au CA de l'EPA dans le cadre d'une participation croisée à l'AGORA, mais cette condition avait été refusée. Devant ce refus, le Conseil d'État avait décidé de ne pas proposer un siège au Luxembourg même en tant que simple observateur. (Cf. protocole cadre de partenariat).

L'information au CA, ciblée sur le déroulement des opérations, est faible sur la stratégie et sur les éléments financiers pluriannuels globaux et par opération. Grâce aux RAE et aux relations hors instances de gouvernance, les représentants de l'État ont une information financière satisfaisante au contraire

des collectivités territoriales. Ce manque de transparence à l'égard de ces dernières constitue une asymétrie d'information entre les acteurs publics préjudiciable à qualité de leur partenariat.

Les nouveaux membres du CA, suite aux élections pour les élus locaux ou à un changement de poste pour les représentants de l'État, n'ont pas par ailleurs bénéficié d'une information spécifique de mise à niveau.

De plus, pour les projets transfrontaliers, deux législations différentes s'appliquent (réseaux d'assainissement, réglementation environnementale et énergétique, routes, artificialisation des sols...) et compliquent la mise en œuvre des projets.

Les exemples de réussites transfrontalières sont peu connus et mis en avant par les 2 pays.

La multiplication des interlocuteurs côté français (collectivités, services de l'État) ne permet pas une lisibilité forte côté luxembourgeois lors des négociations et démarches communes.

⇒ **Le secrétariat d'État en charge des transports pourrait davantage être sollicité via la DREAL sur l'enjeu majeur de la mobilité transfrontalière.**

⇒ Une concertation accrue avec le Grand-Duché de Luxembourg est nécessaire pour la réussite du projet des Terres Rouges qui implique une coopération effective entre l'EPA et celui-ci. Pour se faire, l'EPA et le GDL doivent trouver des méthodes innovantes de collaborations transfrontalières, par exemple en demandant à la commission européenne la mise en œuvre de projets expérimentaux avec une législation commune et un soutien financier. Il paraît également nécessaire de davantage et mieux communiquer sur les aspects innovants des projets, sur les réussites techniques et collaboratives.

⇒ La représentativité de la CCPHVA (et donc de ses communes membres) au CA de l'EPA apparaît trop limitée au regard de leurs engagements financiers et

juridiques dans la mise en œuvre de actions du PSO, de la nécessité pour les communes de s'approprier la stratégie de l'établissement et des disparités politiques majeures au sein de la CCPHVA.

⇒ L'information financière des collectivités territoriales doit être améliorée pour garantir la même transparence qu'à l'égard des représentants de l'état.

⇒ Au niveau transfrontalier, la responsabilité des collectivités territoriales pourrait être définie par projet dans le cadre de la Conférence intergouvernementale franco luxembourgeoise (CIG).

- R5.** : DHUP : renforcer la concertation, par exemple via la DREAL, avec le secrétariat d'État en charge des transports ; réussir une coopération efficace avec le Grand-Duché du Luxembourg sur le projet des Terres Rouges ; examiner au CA la possibilité, par exemple lors de la révision du PSO ou du protocole financier, d'augmenter le nombre de sièges de la CCPHVA pour tenir compte de leur engagement financier et juridique dans les opérations de ses communes membres.
- R6.** : EPA : développer des débats et de la transparence sur les questions stratégiques et financières - ouvrir des sujets stratégiques à partir des retours d'expérience des réalisations – et présenter chaque année une information financière pluriannuelle sur les opérations, fondée sur le réalisé et le prévisionnel.

Plan d'actions du service audité

Actions	Mise en œuvre par / Échéance
(R5) : plan d'action à définir par la DHUP Observation du CGEDD : La mission note l'accord de la DHUP sur le fait qu'une meilleure articulation avec le Luxembourg est nécessaire, et qu'une coopération effective doit être mise en place. Elle attend qu'elle définisse un plan d'actions pour parvenir à ce résultat.	DHUP /
(R6) : Recommandation mise en œuvre dès le 1er trimestre 2022. Observation du CGEDD : La mission prend acte de la mise en œuvre de la recommandation dès le 1^{er} trimestre 2022 et recommande que l'EPA inscrive son action dans la durée	EPA (DG) /

Des moyens humains et une organisation en adéquation avec le développement de l'activité et un management des risques performant

Contexte : L'équipe de l'EPA comporte 13 personnes aujourd'hui avec, autour du directeur général, un comité de direction de 3 cadres ayant une certaine ancienneté (1 directeur de l'aménagement, 1 responsable du développement et 1 responsable administratif et financier) et de l'expérience malgré des titres différents (1 directeur et 2 responsables). Les chefs de projet sont dans l'ensemble juniors et présentent un fort turnover, depuis l'origine de l'EPA. Par convention avec l'EPFGE, certaines fonctions support sont mutualisées.

5. Risque : Une inadéquation des moyens humains et de l'organisation de l'EPA au développement de l'activité de l'établissement

Constats :

Les chefs de projet ne sont pas responsables de leur opération (calendrier, recettes commerciales et participations, dépenses) et des PFA correspondantes. Leur rôle s'apparente à celui de responsables d'études et travaux.

La responsabilité des opérations est répartie, sous l'autorité du directeur général, entre les 3 cadres du comité de direction : le directeur de l'aménagement, la responsable du développement pour la programmation et la commercialisation et le responsable administratif et financier pour les promesses et actes de vente. Cette organisation historique, liée à la montée en puissance de l'EPA et à la jeunesse des chefs de projets ainsi qu'à leur turnover, est atypique. Généralement, dans les EPA, les chefs de projets sont responsables de leur opération et de la PFA afférente et le responsable du développement et le responsable administratif et financier sont en appui et non en responsabilité. L'organisation de l'EPA d'Alzette Belval, avec plusieurs responsabilités sur une même opération, nuit au pilotage opérationnel de l'activité et à la maîtrise des risques opérationnels et financiers.

La fonction financière est récente dans l'établissement. Elle est exercée par le responsable juridique depuis 2019 qui en a pris la responsabilité l'année suivante via la création du pôle administratif et financier (PAF). L'équipe de ce

pôle est réduite, avec une gestionnaire administrative et financière en montée en compétence et sans délégation, et une assistante « marchés ». Le développement de l'activité opérationnelle a un impact sur les délais de traitement administratif des dossiers avec de l'engorgement et des délais de paiement en hausse, par exemple.

La mutualisation avec l'EPFGE pour la comptabilité a conduit à l'utilisation de l'outil comptable de l'EPFGE, qui n'est pas adapté à la gestion comptable des opérations d'aménagement. Des retraitements comptables sont nécessaires qui peuvent être sources d'erreurs. La mise en application de la norme comptable 23, à partir de début 2020 ; a mis en lumière ce point : le système d'information financier de l'établissement, comprenant un progiciel métier, utilisé par l'EPFGE mais également par d'autres EPA, et un progiciel comptable, doit être amélioré. La mise en place de nouvelles fonctionnalités adaptées à la mise en œuvre de la norme 23 va nécessiter, *a minima*, un nouveau paramétrage de l'outil métier, différent de celui en place à l'EPFGE. Ce chantier, non encore engagé, est prévu de l'être en 2022. Son pilotage nécessite une compétence de maîtrise d'ouvrage de système d'information comptable, non avérée actuellement.

⇒ Compte-tenu du développement de l'activité, il convient de réexaminer l'organisation actuelle avec une responsabilité des opérations éclatée entre les 3 cadres du comité de direction pour définir un responsable unique au sein du comité de direction. La mission propose que ce responsable soit le directeur de l'aménagement, charge à lui de déléguer la responsabilité par opération aux chefs de projet en tenant compte des expériences et des compétences en place et en définissant les modalités d'appui pour la commercialisation et les volets juridique et administratif.

⇒ L'établissement en 2022 du nouveau système d'information comptable et métier nécessite la mise en place d'une démarche de projet avec les compétences appropriées.

⇒ Une évaluation du pôle administratif et financier est souhaitable au regard de l'activité sur le plan qualitatif et quantitatif.

- R7.** EPA : Mettre en place une organisation dans laquelle la responsabilité de chaque opération est portée par le directeur de l'aménagement ou l'un de ses collaborateurs en fonction de leur compétence et expérience et la doter d'un système d'information comptable et métier adapté aux opérations d'aménagement ; revoir le contrat de gestion avec l'EPFGE en conséquence.
- R8.** EPA : Évaluer les moyens quantitatifs et qualitatifs nécessaires dans le pôle administratif et financier compte-tenu du développement de l'activité.

Plan d'actions du service audité

Actions	Mise en œuvre par / Échéance
(R7) - Mise en place d'une organisation dans laquelle la responsabilité de chaque opération est portée par le directeur de l'aménagement ou l'un de ses collaborateurs en fonction de leur compétence et expérience (mise en œuvre) - Mise en place d'un système d'information comptable et financier adapté. - Révision éventuelle de la convention de mutualisation avec l'EPFGE, une fois l'action précédente menée à terme et ses conséquences évaluées. Observation du CGEDD La mission prendre acte de la mise en œuvre partielle de la recommandation au 1^{er} trimestre 2022 (mettre en place une organisation.....expérience)	- EPA / DG : mise en œuvre - EPA / RAF : 31/12/2022 - EPA / DG : 31/12/2024
(R8) - Étude d'évaluation des moyens quantitatifs et qualitatifs du pôle administratif et financier prévue en 2023, à partir d'un retour d'expérience liée au développement de l'activité - Suite à donner - Transcription éventuelle dans le budget 2025	- EPA / DG : 31/12/2023 - EPA / DG : 30/10/2024 - EPA / DG : 31/12/2024

Des moyens humains et une organisation en adéquation avec le développement de l'activité et un management des risques performant

Contexte : L'établissement a défini et mis en place un dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques centré sur l'élaboration d'une cartographie des risques et d'un plan de traitement des risques. Ce dispositif a évolué à plusieurs reprises. Une nouvelle actualisation est en cours.

6. Risque : Un dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques insuffisant (complétude, actualisation).

Constats

L'exercice d'actualisation de la cartographie des risques apparaît discontinu : aucune actualisation sur la période 2016-2020, actualisation en 2013, 2014 et 2016, actualisation en cours.

La qualité du plan de traitement des risques et des mesures correctives n'est pas suffisante : il manque les échéances de mise en œuvre et la désignation des acteurs responsables des actions correctives, les actions ne sont pas assez précises et concrètes. Le suivi de la mise en œuvre du plan de traitement des risques n'est pas suffisamment formalisé, organisé et piloté (fréquence annuelle, voire biannuelle, bilan et restitution au CA quantitative et qualitative). Il n'existe pas d'organe interne de management des risques (par exemple un comité interne des risques, proportionné à la taille et aux enjeux de l'établissement) pour assurer une bonne gouvernance des risques en gestion opérationnelle et notamment la continuité de la démarche (actualisation régulière de la cartographie des risques, élaboration et suivi du plan de maîtrise des risques).

En ce qui concerne le contrôle interne de la dépense, des constats ont surpris la mission concernant le délai global de paiement : il s'est fortement dégradé en 2020 passant de 38,86 jours en 2019 à 74,15 jours. Il dépasse le délai de 30 jours fixé à l'État et ses établissements publics autres qu'EPIC. Le bilan 2020 fait

apparaître une augmentation significative de la dette fournisseur (+300 k€) par rapport à l'exercice 2019. Ces informations sont avant retraitement manuel. En 2020, la mission n'a pas eu connaissance du chiffre après retraitement. En 2021, après retraitement, il est de 29 jours.

Les intérêts moratoires pour frais de recouvrement ne sont plus versés aux fournisseurs depuis 2020 (sauf à une entreprise qui l'a réclamée). Le taux de rejet de demande de paiement s'est également dégradé en 2020 passant de 4,24% à 6,49% à la suite de la suppression du contrôle préalable de l'EPFGE à l'initiative de l'EPA.

⇒ **Le dispositif de maîtrise des risques n'est pas suffisamment formalisé, organisé, piloté et outillé. La mise en place d'un comité interne des risques (restreint par exemple aux responsables opérationnels de l'EPA et réuni une à deux fois dans l'année) est un axe d'amélioration à envisager.**

⇒ **En particulier, le plan de traitement des risques n'est pas d'une qualité suffisante pour un suivi efficace de la correction des problèmes et de la réduction des risques.**

⇒ **La mise en place du contrôle hiérarchisé et sélectif (selon un seuil, exhaustif pour les marchés) de la dépense qui est préconisée par la direction du budget n'est pas envisageable pour l'instant tant que le taux de rejet reste aussi élevé.**

- R9.** EPA : Renforcer le contrôle interne, particulièrement de la dépense, la gouvernance des risques et le pilotage du traitement des risques : notamment améliorer la qualité du plan de traitement des risques en précisant les actions correctives à mettre en œuvre, les acteurs responsables et les échéances, le présenter en CA

Plan d'actions du service audité

Actions

Mise en œuvre par / Échéance

(R9) : Actualisation annuelle de la cartographie des risques, avec les compléments indiqués dans la recommandation R9, et présentation à l'occasion de l'approbation du compte financier de l'exercice

EPA / RAF : 31/03/2023

Un modèle économique soutenable et durable

Contexte : La mise en application de la norme comptable 23 à partir de début 2020 a conduit à augmenter la prise en considération des PFA au sein de l'EPA avec leur actualisation annuelle et la présentation au conseil d'administration des PFA "dites norme 23", établies à partir des PFA opérationnelles. En parallèle, le développement de l'activité opérationnelle conduit, lors de la réalisation des plans guides des opérations, à l'établissement de PFA dits "fiables".

7. Risque : Une maîtrise insuffisante des prévisions à fin d'affaire (PFA)

Constats :

Alors que l'EPA est en phase opérationnelle depuis quelques années, la maîtrise des PFA dites « opérationnelles » notamment est en cours d'apprentissage et leur responsabilité est partagée comme indiqué dans le risque 8, ce qui n'aide pas à leur maîtrise. Les PFA dites « opérationnelles » contiennent un niveau de détail pertinent pour le pilotage technico-financier des opérations et la communication avec les partenaires financiers de l'établissement, y compris les communes participantes au financement des équipements publics. Les PFA norme 23 dites « comptables » donnent une vision financière synthétisée autour des notions de stock et de provision (cf en annexe PFA Plateforme basse Micheville, opérationnelle et norme 23). Elles apparaissent moins pédagogiques.

Leur actualisation est un exercice récent.

Ces PFA ont été bâties de manière prudente, les dépenses réalisées étant inférieures aux prévisions (exemple de Cantebonne avec 1 M€ d'économie sur 4M€ de prévisions de travaux) et les recettes commerciales supérieures.

Si les dépenses réalisées sont significativement inférieures aux dépenses prévues (cas de Cantebonne par exemple où de ce fait le bénéfice prévisionnel à terminaison passe de 260k€ dans la PFA de 2020 à près de 2 400k€ dans la PFA de 2021, à comparer à une participation aux équipements de 2 000k€ des collectivités), cela suscite des questions sur

la compétence dans l'estimation des dépenses et peut créer des interrogations des partenaires sur la prise en compte de ce bénéfice dans le calcul des participations (59,6M€) de l'État et des collectivités aux déficits des opérations pour les réduire.

Des décalages de calendrier sont constatés, susceptibles d'avoir un impact sur la situation de trésorerie si ceux sur les recettes sont supérieurs à ceux sur les dépenses. En particulier, le projet de Duval faisant l'objet d'un recours, la recette est décalée d'une durée pouvant être de quelques années.

Des annulations de PFA sont en cours avec un impact significatif sur les provisions, ce qui n'aide pas à la compréhension de la situation financière globale de l'EPA : la PFA de Micheville a été divisée en trois PFA, deux étant conservées et celle de la plateforme haute étant annulée car considérée comme non fiable ; celle qui avait été définie pour Rédange Crassier est annulée car apparue comme prématurée.

S'il semble pertinent de diviser Micheville en trois opérations, la comparaison financière entre 2020 et 2021 n'est pas possible car pour 2020 il y a une PFA globale et pour 2021, pas de PFA globale mais seulement deux PFA pour deux opérations sur trois (Plateforme basse et Ecoparc).

Or, Micheville pèse financièrement avec un déficit global à terminaison affiché en 2020 à plus de 11M€, écart entre 48 M€ de recettes et 59M€ de

dépenses, et comporte des participations publiques très significatives (25% des recettes) détaillées comme suit :

Sur les 48M€ de recettes, les participations des collectivités aux équipements sont attendues à hauteur de 7,6M€ dont 6,7M€ au-delà de 2025, une participation de l'EPFGE figure à hauteur de 0,72M€, les subventions fléchées (CDC, ADEME, ANAH) s'élèvent à 3, 15M€ dont 2, 8M€ à percevoir à partir de 2023 et une subvention en nature pour un apport de foncier est indiquée à hauteur de 2, 1 M€ alors que l'EPFGE avait indiqué une valorisation de 6,8M€.

Le montant des participations des collectivités aux équipements est contractualisé dans les dossiers de ZAC, mais la sécurisation de leur versement repose sur leurs capacités financières futures, qui sont non avérées. L'étude de la MEEF de 2019 relative à l'évaluation de la situation financière des Communes membres de la CCPHVA précise que « pour une réelle analyse de leur soutenabilité, il faudrait toutefois disposer d'un programme d'investissements réellement partagé entre les communes et l'EPA et de scénarii de financement ».

Concernant Rédange, la situation financière est présentée dans cette étude comme délicate. Or, deux zones (Rédange Coteaux et Rédange Crassier) y sont prévues et dans la PFA 2021 de Rédange Crassier figure une participation aux équipements publics de 1,9M€.

La vision financière actualisée globale et pluriannuelle est impossible à faire à partir des bilans des 27 opérations, 22 ne disposant pas de PFA

considérés comme fiables. Par rapport au tableau global figurant en annexe 5 du Protocole cadre de partenariat de 2011 dont les hypothèses de calcul ne sont pas connues, les participations financières de l'EPA et des collectivités territoriales ne peuvent pas être actualisées en fonction du déroulé des opérations. De fait, elles sont inchangées (cf. bilan à 20 ans figurant au budget 2022). Pour les prévisions pluriannuelles d'emprunt, le besoin de financement est analysé chaque année. C'est ainsi que pour Cantebonne, le prêt prévisionnel de 3M€ figurant dans la PFA de 2020 est ramené à 0 dans la PFA de 2021.

Cette situation crée un flou sur la situation financière globale et pluriannuelle vis à vis des partenaires financiers.

⇒ **L'apprentissage de l'actualisation des PFA est à poursuivre pour l'établissement des dépenses et recettes prévisionnelles et de leur calendrier, avec en particulier une meilleure documentation sur les engagements de versement des subventions et participations publiques, et l'explication des écarts d'une année sur l'autre.**

⇒ **La présentation annuelle des PFA opérationnelles notamment au conseil d'administration sous une forme pédagogique est souhaitable pour une meilleure transparence sur les participations et subventions publiques des partenaires.**

R10. EPA : Présenter annuellement les PFA actualisées au conseil d'administration, notamment les PFA dites « opérationnelles », et expliquer et documenter les écarts avec les PFA précédentes.

Plan d'actions du service audité

Actions	Mise en œuvre par / Échéance
(R10) : Recommandation mise en œuvre dès le 1^{er} trimestre 2022 Observation du CGEDD : La mission prend acte de la mise en œuvre de la recommandation dès le 1^{er} trimestre 2022 et recommande que l'EPA inscrive son action dans la durée.	EPA / DG

Un modèle économique soutenable et durable

Contexte : Un protocole cadre de partenariat a été élaboré à la création de l'établissement. Ce document définit en particulier les contributions financières des 5 partenaires à la réussite des opérations d'aménagement du PSO. Le protocole n'a jamais été signé. Les partenaires financiers ont signé des conventions financières avec l'établissement pour les deux premières phases du PSO et sont appelés à renouveler leurs engagements respectifs pour la période 2002-2026.

8. Risque : Des ressources financières insuffisantes "à terminaison" et un recours à l'emprunt insuffisamment maîtrisé

Constats :

Le Protocole cadre de partenariat établi en 2011 et le Plan d'affaire à terminaison (bilan financier global prévisionnel à fin d'affaire) fixant la contribution financière globale de l'État et des collectivités territoriales à 59,6M€ sur 20 ans n'a pas été signé. Aucune explication n'a été avancée par les représentants actuels des partenaires. Dans le cas de l'EPA de Nice Eco-vallée, le Protocole initial a été signé par tous les partenaires pour la période 2011-2026. En 2018, il a fait l'objet d'un avenant pour une nouvelle période 2019-2032 qui a été signé par les mêmes partenaires. En l'état, le document « Alzette-Belval » formalise des engagements financiers de principe des collectivités territoriales, mais l'État qui porte le risque à terminaison, ne peut pas compter sur un engagement ferme de ses partenaires de 41,72 M€ (70% de 59,6 M€), ni l'EPA, y compris de l'État, pour la conduite de ses opérations à terminaison.

L'actualisation du Plan d'affaire à 20 ans n'est pas calée sur le renouvellement quinquennal des conventions financières des partenaires, aligné quant à lui sur la programmation du PSO (2012-2016, 2017-2021, 2022-2026, 2027-2031) mais sur les dates de l'outil PSO (élaboration 2014, révision 2019, prochaine révision 2024). Ce décalage complique la gestion prévisionnelle à terminaison et la communication avec les partenaires financiers. Il a conduit l'établissement, dans le cadre de la négociation du renouvellement de la convention financière des collectivités territoriales, à établir, en parallèle, un bilan sur la période 2017-2021 et un bilan prévisionnel sur la période 2022-2026. De plus, les variations

entre les plans d'affaires à 20 ans de 2012, 2014, 2019 ne sont pas lisibles, explicitées et documentées.

En ce qui concerne la gestion de la trésorerie et du recours à l'emprunt, plusieurs faiblesses ont été identifiées.

Le plan de trésorerie à 20 ans appelé à être annexé au Protocole cadre de partenariat (annexe 6) n'a toujours pas été finalisé. Cependant, il faut noter que cet exercice, à ce stade, reste très théorique puisque sur les 27 zones d'aménagement prévues au PSO, seules 5 PFA sont considérées comme fiables. Néanmoins, la révision à la baisse du nombre d'opérations d'aménagement après études de faisabilité recommandée par la mission et les études sur les deux projets majeurs des portes de Belval et des Terres rouges devraient permettre de réaliser un plan de trésorerie pour les dix prochaines années relativement fiables et un document de référence pour les prochaines phases de programmation du PSO révisé.

Il n'existe pas de tableau de trésorerie mensuelle. La trésorerie au cours de l'exercice 2022 risque de devenir déficitaire selon l'établissement, après discussions avec la tutelle, notamment financière. Mais le risque n'apparaît pas documenté, selon les documents réunis par la mission. Cette information n'apparaît pas dans le plan de trésorerie figurant au budget 2022 ni dans le bilan prévisionnel 2022-2026 ni dans la note relative à la politique du recours à l'emprunt. L'établissement va devoir négocier une ligne de trésorerie supplémentaire pour anticiper une difficulté de trésorerie et souhaite se faire assister (AMO).

La note de 2021 sur la politique du recours à l'emprunt dresse des projections sur une période de 4 ans (2021-2024), différente de la période de 5 ans de la phase 3 du PSO (2022-2026) documentée.

⇒ La gestion financière à terminaison est fragilisée par l'absence de signature du Protocole cadre de partenariat. La signature du Protocole de l'EPA Nice Eco Vallée peut servir de référence dans la perspective de faire signer celui de l'EPA d'Alzette-Belval.

⇒ L'absence de documentation et d'explicitation des variations du Plan d'affaire et la non finalisation du plan de trésorerie à terminaison constituent des faiblesses pour la gestion de long terme de l'établissement.

⇒ La gestion de trésorerie et du recours à l'emprunt n'est pas suffisamment outillée et documentée.

⇒ Les différences de période compliquent inutilement la gestion financière

R11. EPA : A l'occasion de la révision du PSO, proposer la signature du protocole cadre et actualiser le plan d'affaire en s'alignant sur la programmation du PSO, le présenter au CA en explicitant et en documentant les écarts.

Plan d'actions du service audité

Actions	Mise en œuvre par / Échéance
(R11) - Proposition de signer le protocole cadre à l'occasion de la prochaine actualisation du PSO - Si proposition acceptée, actualisation du plan d'affaire et présentation au CA, pour une signature éventuelle à la suite de l'approbation du PSO.	EPA / DG : 31/12/2024 EPA / DG : 31/12/2024

Un outil performant au service du territoire, démonstrateur d'une éco-agglomération transfrontalière durable et résiliente

Contexte : La performance de l'établissement est évaluée principalement au regard de l'atteinte des objectifs définis dans le PSO en matière de production de logements, dont les logements sociaux, de développement économique et environnementale (notamment de sobriété foncière).

9. Risque : Des objectifs de production de logements non réalisés

Constats :

L'EPA n'a pas atteint l'objectif intermédiaire de production de logements neufs de la phase 2 du PSO fixé à 924 logements neufs livrés. Le bilan 2017-2021 fait état de 234 logements neufs livrés. L'établissement est donc en retard sur la programmation initiale. Le bilan donne cependant des perspectives encourageantes de livraison sur la phase suivante puisque sur les 1 603 logements neufs supplémentaires à livrer, 985 logements neufs sont déjà en cours de commercialisation. À terminaison, les perspectives de réalisation des 8 300 logements neufs sont plus floues à la fois sur un plan spatial, quantitatif et social, en raison des incertitudes pesant sur la faisabilité de deux opérations très importantes (Terres rouges, 1291 logements neufs et Porte de Belval, 1876 logements neufs), d'un manque d'attractivité de certaines zones d'aménagement (excentrées ou trop éloignées de la frontière, handicapées par un manque de transports ou de proximité avec les services) et du niveau élevé des prix de sortie inabordables pour une partie importante de la population locale française et ne travaillant pas au Luxembourg.

Pour les opérations d'aménagement contribuant à la production de logements neufs, au regard des subventions publiques injectées dans l'EPA, la question se pose d'augmenter les charges foncières à l'attention des promoteurs privés, le marché se révélant porteur, sous réserve d'une maîtrise des prix de sortie pratiqués par les promoteurs et des charges foncières à destination des bailleurs sociaux.

Les prix de sortie des logements neufs sont de l'ordre de 3 500 à 4 000 euros le m² selon les informations communiquées par les promoteurs immobiliers. Le marché immobilier local côté français est tiré par la demande de travailleurs transfrontaliers, notamment luxembourgeois, attiré par des prix deux fois inférieurs au Luxembourg (prix du marché à Alzette-Belval de l'ordre de 7 000 euros le m²). À la fois pour éviter que la zone de l'OIN d'Alzette-Belval ne se transforme en zone dortoir de travailleurs transfrontaliers y compris de nationalité luxembourgeoise à fort pouvoir d'achat et une fracture sociale entre la population locale française dont le pouvoir d'achat est globalement insuffisant pour accepter de tels prix, il apparaît nécessaire que l'EPA fixe un plafond de prix de vente des promoteurs immobiliers aux particuliers et aux bailleurs sociaux afin de garantir des prix abordables sur le périmètre de l'OIN d'Alzette-Belval. Techniquement, il semble possible de faire figurer dans les promesses de vente aux promoteurs immobiliers des clauses fixant les prix plafond de sortie et des clauses anti-spéculatives sur 10 ans. Il s'agit de faire porter la mise en concurrence sur des critères de qualité et de programme, à prix de charges foncières fixes. Ces pratiques apparaissent difficilement contestables sur un plan juridique. Elles existent déjà au sein d'autres EPA et sont définies formellement. Le bilan 2017-2021 ne fournit pas de chiffres sur la production de logement social, ni le PSO à fin 2021 (fin de la phase 2). Le taux de production de logement neuf social serait de 20% à fin 2021, en deçà de l'objectif de 25% fixé au PSO et ces logements sociaux seraient destinés à la location. À terminaison, pour les

bailleurs sociaux, l'objectif de 1 600 logements sociaux neufs apparaît difficile à atteindre car la zone de l'OIN d'Alzette-Belval est très concentrée et pauvre en services. La recherche de performance en matière de logement social devrait être appréhendée commune par commune pour intégrer les différences de structure de population et également sous l'angle de l'accession sociale à la propriété. Surtout, la performance « sociale » de l'EPA en matière de logement devrait être abordée globalement, au-delà de la production de logement social et du périmètre de l'OIN d'Alzette-Belval, au regard de sa contribution aux politiques publiques de cohésion sociale et territoriale afin de maîtriser le risque de ségrégation spatiale et sociale, centre-bourg et neuf.

Le bilan 2017-2021 fait état de 8 logements anciens livrés réhabilités (à partir de 13 initiaux). Ce résultat ne peut pas être rapproché à une cible intermédiaire du PSO mais appréhendé au regard de la cible à terminaison de 300 réhabilitations et de la réalisation en cours d'une deuxième opération de réhabilitation de 10 logements (à partir de 20 initiaux).

La performance quantitative paraît très insuffisante au regard de la cible fixée à l'établissement. De plus, ces opérations coûtent chers, le modèle économique est difficile à trouver sur la toute la chaîne (rénovation, gestion, revente). La légitimité de l'EPA à poursuivre ce type d'opération est questionnée. Il s'appuie sur un prestataire pour la gestion locative des logements rénovés. C'est une compétence spécifique avec un pilotage par l'EPA, qui constitue pour lui un métier différent de celui d'aménageur.

Cependant, il convient de mettre dans la balance des aspects qualitatifs positifs de performance : le développement durable, la conservation de la valeur historique du patrimoine des cités minières, la réduction du risque de fractures spatiale et sociale entre le neuf et le centre-bourg et l'amélioration du modèle économique via un niveau d'ambition architecturale et environnementale mieux proportionné ; la performance qualitative est significative et mérite d'être encouragée. Une analyse comparative avec l'EPA de Saint Etienne (EPASE) serait intéressante.

⇒ *Il est envisageable d'augmenter les recettes de charges foncières privées compte-tenu de la situation tendue du marché immobilier. Cela permettra d'alléger les participations et subventions publiques.*

⇒ *La maîtrise des prix de sortie des logements neufs est essentielle afin de développer une offre de logements abordables, accessibles à la population locale française ne travaillant pas au Luxembourg et de contenir les mécanismes émergents de spéculation et de marge croissante des promoteurs immobiliers. Cette régulation semble possible dans le cadre des promesses des ventes aux promoteurs. L'établissement peut s'appuyer sur les pratiques d'autres EPA*

⇒ *L'accession sociale à la propriété, peu présente actuellement, constitue un axe de développement du logement social à ne pas négliger.*

⇒ *Les opérations de rénovation urbaine en centre-bourg méritent d'être poursuivies sur le territoire de l'OIN d'Alzette-Belval et en dehors sur la base d'un modèle d'affaire davantage équilibré issu du retour d'expérience des deux premières opérations test.*

⇒ *Un bilan de performance, quantitatif et qualitatif, à mi-parcours de l'OIN des opérations de rénovation urbaine en centre-bourg semble nécessaire. Ce patrimoine étant appelé à se développer, un retour d'expérience qualitatif et quantitatif sera utile pour la poursuite de l'organisation de la gestion de ces logements et pour leur vente, prévue a priori 9 ans après rénovation*

R12. EPA : Développer une offre de logements abordables tout en augmentant les charges foncières afin d'alléger les subventions et participations publiques, accroître l'accès social à la propriété et poursuivre la réhabilitation des logements en centre-bourg (territoire OIN et hors OIN) sur la base d'un bilan de performance, quantitatif et qualitatif des deux premières opérations de ce type.

Plan d'actions du service audité

Actions	Mise en œuvre par / Échéance
(R12) - Intégration d'une part de logements en accession sociale dans le cadre d'un prochain appel à projets sur Micheville. - Étude sur le développement de logements abordables dans les opérations d'aménagement de l'EPA, dans la perspective des prochains appels à projets et de la révision du PSO. Observation du CGEDD : La mission recommande que, dans le cadre de cette étude, l'EPA fasse un benchmarking dans d'autres EPA œuvrant dans des marchés tendus. Le plan d'actions correspond à une mise en œuvre partielle de la recommandation car il ne traite pas de la réhabilitation des logements en centre-bourg. La mission a pris connaissance de la décision du conseil d'administration de mars 2022 de mettre fin à cette action. Pour éviter un mécanisme de spéculation foncière sur les centres-bourgs, la mission recommande que l'étude sur le développement abordable intègre le périmètre des logements existants dans les centres-bourgs et la question du choix de l'opérateur.	- EPA / directeur de l'aménagement : 31/12/2022 - EPA / responsable du développement : 30/06/2023

Un outil performant au service du territoire, démonstrateur d'une éco-agglomération transfrontalière durable et résiliente

Contexte : Le PSO ne contient pas d'objectif chiffré sur le développement économique, ce qui rend difficile l'évaluation de la performance de l'établissement en la matière et limite la valorisation de ses actions pourtant réelles et quantifiées.

10. Risque : Des objectifs de développement économique non réalisés

Constats :

Le bilan 2017-2021 indique à fin 2021 le nombre de m² de surface de plancher (SDP) dédiée au développement économique afin de répondre à l'objectif général défini dans le PSO de « développer une offre économique nouvelle sur le territoire de l'OIN d'Alzette-Belval ». Le résultat de l'ordre d'un peu plus de 18 000 m² (surface livrée ou en cours de développement ou de négociation) ne peut pas être évalué au regard d'un objectif chiffré dans le PSO qui fait défaut.

Cependant, le résultat de 18 000 m² de SDP à fin 2021, à mi-chemin de la durée de vie initiale de l'EPA, peut être rapproché de l'objectif chiffré défini dans le Protocole cadre de partenariat de 440 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) d'activités à fin 2031. Le rapprochement des deux, montre que le résultat obtenu en 2021 n'apparaît pas à la hauteur de l'ambition de départ exprimée par la cible à 20 ans.

L'établissement a rédigé une note d'information relative à une approche du développement économique dans le cadre de ses projets qui a été présentée le 5 novembre 2022 en réunion des administrateurs de l'État (RAE).

- ⇒ **Le Protocole cadre de partenariat constitue le seul repère pour évaluer la performance de l'établissement en matière de développement économique. Ce n'est pas suffisant, d'autant que le document n'a pas été signé. Le PSO devrait être le document privilégié pour mesurer la performance « économique » de l'établissement.**
- ⇒ **La performance apparaît en retrait par rapport aux ambitions affichées à l'origine pour le développement économique. Le niveau de performance « économique » attendue devrait être reconsidérée et la trajectoire précisée.**
- ⇒ **La note sur le développement économique présentée en RAE constitue une base intéressante pour définir, en associant l'ensemble des partenaires, le niveau de performance attendue en la matière via les projets portés par l'EPA et mieux valoriser ses actions.**

Annexes

Annexe 1 : Lettre de Mission



Conseil général
de l'environnement
et du développement durable

La vice-présidente

Paris, le 29 JUIL 2021

Référence CGEDD n° 013993-01

Programme ministériel d'audit interne 2021

Note de commande de l'audit de l'Établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval

1. Objet

Le comité ministériel d'audit interne (CMAI) du 9 février 2021 a décidé la réalisation par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) d'un audit portant sur l'Établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval. Il s'agit d'un audit de conseil.

2. Contexte et enjeux

L'opération d'intérêt national (OIN) d'Alzette – Belval a été créée le 19 avril 2011 sur 5 285 ha situés sur 8 communes françaises frontalières, atteintes depuis plusieurs décennies par la crise sidérurgique et minière et disposant de faibles moyens techniques et financiers. L'objectif était de rééquilibrer ainsi les forces avec le territoire luxembourgeois limitrophe dont la croissance avait un fort impact transfrontalier et de favoriser un développement structuré et cohérent du côté français. L'objectif était de rééquilibrer ainsi les forces avec le territoire luxembourgeois limitrophe dont la croissance avait un fort impact transfrontalier et de favoriser un développement structuré et cohérent du côté français.

L'EPA qui porte l'OIN a été créé le 6 mars 2012. Il est à un tournant dans sa stratégie d'intervention, les projets arrivant à une phase opérationnelle avec un fort développement prévu par rapport à la situation existante. Leur engagement s'accompagne d'interrogations sur la réalité de leur potentiel de développement dans un contexte économique incertain et par conséquent sur la crédibilité de leur trajectoire économique et financière.

S'y ajoutent des objectifs de politique publique en matière de sobriété foncière et de développement durable pour l'aménagement des quartiers et la réalisation des constructions avec des conséquences économiques et financières supplémentaires.

Le renforcement de la coopération transfrontalière est à l'ordre du jour, porté par le groupement européen de coopération territoriale (GECT) qui mène notamment une étude de préfiguration d'une Internationale Bauausstellung (IBA) destinée à favoriser la qualité architecturale et urbaine des projets. À cette occasion, en coordination avec les actions de coopération pilotées par le Préfet de

Sur Ségur – 92055 La Défense Cedex
Tél : 33(0)1 40 81 21 22
0033 1 40 81 21 22

la Moselle, l'EPA a l'opportunité de diversifier la programmation et la mixité fonctionnelle de ses opérations en particulier dans le domaine économique.

La mise en œuvre du projet stratégique et opérationnel de 2019 (PSO) ouvre la possibilité de développer la communication et d'approfondir le dialogue avec les élus des collectivités territoriales situées dans et hors du périmètre de l'OIN. L'objectif en est une meilleure appropriation par les collectivités territoriales concernées du rôle de l'EPA, en tant qu'acteur au service du projet de territoire, avec l'idée d'un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) au moment où s'expriment des interrogations sur l'avenir de l'OIN, certains acteurs demandant son extension, voire sur l'avenir de l'EPA lui-même dans sa structure actuelle.

Le directeur général est en poste depuis mai 2020 dans un contexte particulier du départ anticipé du précédent directeur général et de mouvements importants de personnel au cours de l'année 2020.

L'EPA est épaulé par l'EPF Grand Est qui assure une fonction de portage foncier et avec lequel il partage certaines fonctions support.

3. Objectifs de la mission

Dans ce contexte, un premier examen global de l'ensemble des risques liés à l'activité de l'EPA et des dispositifs mis en place pour leur maîtrise au sein de l'organisation sera effectué, étant entendu que le principal risque associé dans la cartographie des grands risques ministériels est le GRM 22 (pilotage des opérateurs et agences).

Ensuite, elle pourra, en fonction de ses analyses concentrer son intervention sur les deux objectifs suivants :

Objectif 1 : vérifier l'adéquation de l'outil EPA aux ambitions des territoires, y compris le territoire luxembourgeois.

Objectif 2 : s'assurer que les outils opérationnels et de contrôle de gestion sont d'ores et déjà adéquats, ou les conditions sont définies pour en développer la pertinence au regard des enjeux.

4. Organisation et méthodologie

L'équipe de mission sera composée de 3 auditeurs et co – supervisée par les présidents de la section HCSDT (section pilote) et AIVS (section associée).

Elle s'appuiera en termes de méthodologie sur la nouvelle version socle commun du manuel unique de l'auditeur interne du CGEDD de décembre 2020 (disponible sous le n°013180 – 01 dans la base Notix) et le « guide spécialisé de l'audit des organismes sous la tutelle ou le contrôle du MEDDE ou du METL » de 2012 (disponible sous le numéro 007380 – 02 dans la base Notix).

Sur le plan méthodologique, la mission s'attachera particulièrement :

- Au format du rapport qui sera celui annexé au manuel de l'auditeur interne du CGEDD,
- À la restitution des conclusions de l'audit qui fera l'objet d'une réunion de clôture,
- À l'inclusion d'un plan d'actions dans le rapport définitif.

La mission d'audit portera sur les trois exercices les plus récents, période pouvant être adaptée aux investigations de l'audit, ainsi que les documents de prospective disponibles permettant d'apprécier les trajectoires et la prise en compte des risques.

La durée prévue pour la réalisation de l'audit est fixée à 6 mois à compter de la date de transmission de la lettre informant le président et le directeur de l'EPA de la décision du CGEDD d'engager l'audit. Les mois de juillet et août n'étant pas compris, cela conduit à une date prévisionnelle de fin février 2022 pour la remise du rapport après la phase contradictoire.

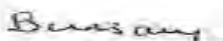
Le budget temps est estimé à 220 jours.

Vous définirez le planning de l'audit dès la phase de préparation de l'audit. Ce planning décrira notamment les étapes essentielles associant au cours de son déroulement les superviseurs et le relecteur désignés pour le suivi de la mission.

Vous attacherez une attention particulière à la phase contradictoire, visant notamment à traiter les éventuelles observations relatives à la prise en compte des risques et à leur gestion.

Le rapport d'audit, une fois finalisé, sera transmis à l'EPA et à la tutelle.

Le vice-président du CGEDD,


Daniel BURS AUX

Annexe 2 : Matrice des risques

N°	Risques	Brut	Constats-Conséquences	Documents analysés	Net	Recommandations
1. Une stratégie d'ensemble transfrontalière concertée et fondée et une stratégie opérationnelle cohérente et réaliste en termes de logements et d'activités économiques						
1	Des objectifs stratégiques insuffisamment définies, fondées et partagées notamment avec le Luxembourg		Points forts (+) : Les objectifs sont définis dans le programme stratégique et opérationnel (PSO) révisé de 2019 (partie 1 : la stratégie) et repris dans la lettre de mission de 2021 de la ministre chargée du logement au directeur général. Ils répondent à l'ambition initiale d'offrir une offre de logements aux travailleurs transfrontaliers dans le cadre d'une urbanisation organisée de manière cohérente et en intégrant la politique publique environnementale. Une déclinaison opérationnelle a été faite par l'EPA en 2020 sur l'environnement et présentée à son conseil d'administration avec un référentiel écoquartier pour un aménagement durable et un socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables. Un état d'avancement de la mise en place des indicateurs de développement durable définis par la DHUP pour les opérations d'aménagement de l'EPA Alzette-Belval a été établi en novembre 2021. Axes d'amélioration (-) : Dans le PSO (partie 1), les objectifs sont traduits en actions qui ne relèvent pas toutes de la compétence de l'EPA avec une identification insuffisante des responsabilités et des engagements des partenaires. Le protocole cadre élaboré en 2011 n'a pas été signé par les partenaires financeurs. Les quelques objectifs quantitatifs y figurant portent sur les logements : 8300 logements neufs, 300 logements à rénover, 25% de logement sociaux. Ces objectifs reposent sur une étude de 2010 sur les besoins liés au développement économique du Luxembourg. Ils n'ont pas été révisés depuis suite au passage à l'opérationnel et malgré les évolutions de contexte (réglementation, marché immobilier, impact de la crise sanitaire sur le télétravail et les aspirations résidentielles). Les avis diffèrent sur le réalisme de ces objectifs au regard des zones d'aménagement envisagées et du calendrier, vraisemblablement par manque de pilotage et suivi global. Tous les partenaires expriment des attentes non satisfaites sur le développement économique avec des questions sur le rôle de l'EPA aux côtés des collectivités territoriales. A un niveau moindre, il en est de même pour les services. La mobilité transfrontalière est un enjeu majeur en lien avec les besoins en logements. Elle ne ressort pas de la compétence de l'EPA mais son portage est multiple du côté français (deux, voire trois autorités organisatrices de mobilité aux côtés de la Région et de l'Etat), ce qui nuit à la définition d'une vision et d'une stratégie d'actions et d'une articulation avec la stratégie en matière de logements. Il n'existe pas d'objectifs de performance socio-économique. Il n'existe pas de vision globale de l'atteinte des objectifs.	PSO 2014 et 2019 Lettre de mission du directeur de 2021 Référentiel écoquartier pour un aménagement durable Socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables. Note stratégique de 2010 sur les besoins en logements à l'horizon 2030		R1 : EPA : Engager en 2022 les travaux de révision du PSO sur la base d'un bilan partagé 2012-2021 : réviser à la baisse le nombre de zones d'aménagement non encore engagées, notamment pour concentrer l'action, mettre à plat les objectifs de production de logements (construction et rénovation), de développement économique et de services en adéquation avec les besoins, les zones d'aménagement conservées et le calendrier et en intégrant les contraintes environnementales, en fonction des besoins en logements à prix abordables, rechercher de nouvelles zones d'aménagement en accord avec les collectivités territoriales R2 : DHUP et DGITM en lien avec la DREAL Grand Est : Élaborer avec les collectivités territoriales compétentes et le Luxembourg une vision et une stratégie d'actions sur la mobilité transfrontalière.
2	Un manque de cohérence entre les orientations stratégiques de l'établissement et les documents de planification territoriale		Points forts (++) : Le PSO et les projets sont compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) de la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA). Les projets de l'ION ont été inscrits dans le SCoT de l'Agglomération de Thionville (SCoTAT) et le PLUIH. Axes d'amélioration (-) : PLUI-H approuvé en 2020 par rapport à la version initiale approuvée en 2014 du SCoTAT ; Révision du SCoTAT approuvée en 2020 élaborée avant l'approbation du SRADDET, en étant compatible selon le SCoTAT avec les règles du SRADDET qui étaient déjà connues pendant la phase de concertation et en tenant compte selon le SCoTAT des objectifs du SRADDET. Dans les faits cette compatibilité et cette prise en compte ne sont pas totales. De manière générale la compatibilité a été prise en compte à un instant T mais pas de vision dynamique sur les évolutions (ni sur la meilleure compréhension du SRADDET) des documents de planification territoriale. La révision à venir du SRADDET devra être intégrée. Au niveau nationale les orientations (ZAN) et lois (climat) sont connues mais n'ont pas fait l'objet d'analyse fine sur les projets de l'EPA et les conséquences économiques de leur application voire leur impossibilité de mise en oeuvre. Un projet comme Rédange Coteau ne pourrait plus se faire aujourd'hui dans le nouveau contexte réglementaire. Proposition : Réexaminer la compatibilité avec les documents de planification et les nouvelles lois et orientations lors de la révision du PSO. Avoir une veille sur ces documents locaux et nationaux, se former si nécessaire sur les nouveautés et enjeux, et mesurer les impacts économiques voire de faisabilité opérationnelle.	Règles et objectifs du SRADDET Grand Est (approuvé le 24 janvier 2020). SCoT de l'Agglomération de Thionville (SCoTAT) (révision approuvée en 2020). PLUI-H de la CCPHVA approuvé en 2020		
3	Un cadre de performance défini insuffisamment (déclinaison opérationnelle et suivi)		Points forts (+) : le PSO, dans sa partie 2 (PPA), définit la déclinaison opérationnelle des objectifs stratégiques en précisant les actions à mettre en oeuvre (50) et leur intégration, le cas échéant, dans chacune des 27 zones d'aménagement. Les indicateurs sont définies dans le PSO dans sa partie 3 (Observatoire). La déclinaison opérationnelle a été révisée en 2019. Axes d'amélioration (-) : Les indicateurs figurant dans le PSO ne sont pas suffisamment sélectifs (42), plus de la moitié sont des indicateurs de contexte (23), les indicateurs de pilotage n'ont pas toujours une valeur cible et la trajectoire pour atteindre cette valeur cible n'est pas précisée (absence de jalons ou de cibles intermédiaires). La correspondance entre objectifs stratégiques, actions à mettre en oeuvre (partie 1 : Stratégie), actions mises en oeuvre et dans chacune des 27 zones d'aménagement (partie 2 : PPA), indicateurs associés avec les valeurs cibles à atteindre et les jalons intermédiaires (partie 3 : observatoire) n'apparaît pas clairement. L'établissement doit contribuer à l'atteinte des 6 objectifs de performance environnementale fixés par la DHUP à l'ensemble des EPA pour 2022 dans le cadre de la démarche "habiter la ville de demain" (définir ses propres objectifs et mettre en place des indicateurs de résultats). Une note d'avancement de l'EPAAB a été produite le 28/11/2021. Cet exercice à vocation à s'articuler avec le PSO et à l'alimenter sur le volet de la performance environnementale. Le PSO n'est pas pensé et conçu comme un outil de pilotage de la mise en oeuvre de la stratégie de l'établissement et ne permet pas d'évaluer clairement la performance de l'établissement notamment sur le volet environnemental pour lequel les attentes sont de plus en plus élevées.	PSO, Note de la DHUP du 26/05/2021 (performance environnementale/EPA/2022), Note du DG du 28/11/2021 (avancement/cinq indicateurs de développement durable)		R3 : EPA : Afin d'optimiser le PSO-outil de pilotage stratégique, sélectionner un nombre limité d'indicateurs en précisant la cible à l'atteinte et les cibles intermédiaires par phase et rendre visible la cohérence d'ensemble via un tableau récapitulatif des objectifs et des indicateurs.

2. Une gouvernance partagée avec les collectivités territoriales, concertée avec le Luxembourg notamment et articulée avec l'exercice de la tutelle					
4	Un contrôle de l'Etat insuffisamment défini	Points forts (+) : Les modalités de contrôle a priori de l'Etat sur l'établissement sont définies dans plusieurs documents et s'exercent en concertation. Les objectifs stratégiques fixés par l'Etat à l'établissement sont définies par une note d'orientation stratégique et la lettre de mission de la ministre chargée du logement. Ces documents font l'objet d'une concertation avec la DREAL et les préfets des départements 57 et 54. Ils sont intégrés au PSO. L'entretien annuel du directeur général permet de fixer des objectifs au directeur et faire le bilan de l'année précédente. La DHUP associe la direction du budget et le CGEFI. Enfin, les CA sont préparés en amont dans le cadre des RAE. Un bilan sur la période 2017-2021 et les perspectives 2022-2026 ont été présentés aux membre du CA. La période observée correspond à la période de la convention financière. Axes d'amélioration (-) : Les OSE n'affichent pas d'ambition sur le développement économique. Les modalités de contrôle a posteriori de l'Etat sur l'établissement ne sont pas suffisamment définies. Il n'existe pas de bilan annuel de l'activité, ni de bilan pluri-annuel sur la période du PSO pour préparer et fonder sa révision, cette modalité n'est pas prévue et inscrite au PSO. Les seuls éléments de bilan annuel identifiés proviennent de l'entretien annuel de la DHUP avec le directeur général et ne concernent pas directement l'activité et la performance de l'établissement. Cette absence de bilan réduit significativement la capacité de contrôle de l'Etat. Les différences de temporalité entre le PSO (6 ans) et les phases du PSO (5 ans) compliquent également l'exercice du contrôle de l'Etat.	PSO, OSE, Bilan 2017-2021- Perspectives 2022-2026		R4 : DHUP : Préciser, en lien notamment avec l'ANCT membre du CA, les orientations stratégiques de l'Etat en matière de développement économique par des objectifs chiffrés et demander à l'établissement d'établir un bilan d'activité annuel et pluriannuel, calé sur la programmation du PSO en quatre phases.
5	Une coordination avec les partenaires de l'établissement, notamment le Luxembourg, insuffisante	Points forts (+) : Les réunions préalables aux CA entre administrateurs d'Etat (RAE) répondent à leurs attentes. A l'occasion des opérations, des échanges ont lieu entre l'EPA et les collectivités territoriales concernées. La coordination avec les acteurs luxembourgeois est effective au niveau de l'EPA, dans un contexte où la représentation de l'Etat est cordonnée par le Préfet de Moselle et celle des collectivités territoriales encore en construction. Le GECT et l'IBA en préparation offrent à l'EPA l'opportunité d'intervenir sur des projets transfrontaliers impactant l'OIN. Le projet majeur des terres rouges offre également cette opportunité, traduite actuellement par une étude conjointe juridique et de montage opérationnel. Cette démarche de coopération sur des projets est pragmatique et adaptée au rôle et aux moyens de l'EPA. Axes d'amélioration (-) : Parmi les représentants de l'Etat au CA, l'ANCT s'interroge sur sa place. Il n'y pas de représentant du ministre des transports contrairement au cas d'autres EPA (Nice, Saint Etienne, Bordeaux, Euromed) et alors que le sujet de la mobilité est majeur. Pas de représentant non plus du Grand-Duché du Luxembourg. La répartition des postes des collectivités territoriales au CA (Région : 5, CD57 : 3, CD 54 : 3, CCPHVA : 1) reflète leurs participations financières globales et forfaitaires à l'OIN mais pas leur proximité par rapport aux opérations et à la population, leur engagement dans les équipements publics et leur responsabilité politique afférentes. L'information au CA, ciblée sur le déroulement des opérations, est faible sur la stratégie et sur les éléments financiers pluriannuels globaux et par opération. Grâce aux RAE et aux relations hors instances de gouvernance, les représentants de l'Etat ont une information financière satisfaisante au contraire des collectivités territoriales. Ce manque de transparence à l'égard de ces dernières constitue une disparité entre les acteurs publics préjudiciable à leur partenariat. Les nouveaux membres du CA, suite aux élections pour les élus locaux ou à un changement de poste pour les représentants de l'Etat, n'ont pas bénéficié d'une information spécifique de mise à niveau. Pour les projets transfrontaliers, 2 législations différentes s'appliquent (réseaux d'assainissement, réglementation environnementale et énergétique, routes, artificialisation des sols...) et complexifient la mise en œuvre des projets. Les exemples de réussites transfrontalières sont peu connus et mis en avant par les 2 pays. La multiplication des interlocuteurs côté français (collectivités, services de l'état) ne permet pas une lisibilité forte côté luxembourgeois lors des négociations et démarches communes. Propositions : => trouver des méthodes innovantes de collaborations transfrontalières, par exemple en demandant à la commission européenne la mise en œuvre de projets avec une législation commune. => communiquer davantage et mieux sur les aspects innovants des projets, sur les réussites techniques et collaboratives, notamment par la mise en place des indicateurs. => définissant au niveau transfrontalier la responsabilité des collectivités territoriales par projet dans le cadre de la Conférence intergouvernementale franco luxembourgeoise (CIG).	Liste des membres du CA de différents EPA Dossiers de CA de 2020 et 2021		R5 : DHUP : Renforcer la concertation, par exemple via la DREAL, avec le secrétariat d'Etat en charge des transports ; réussir une coopération efficace avec le Grand-Duché du Luxembourg sur le projet des Terres Rouges ; examiner au CA la possibilité, par exemple lors de la révision du PSO ou du protocole financier, d'augmenter le nombre de sièges de la CCPHVA pour tenir compte de leur engagement financier et juridique dans les opérations de ses communes membres R6 : EPA : Développer des débats et de la transparence sur les questions stratégiques et financières - ouvrir des sujets stratégiques à partir des retours d'expérience des réalisations – et présenter chaque année une information financière pluriannuelle sur les opérations, fondée sur le réalisé et le prévisionnel.
6	Une information des habitants et une concertation avec le public insuffisantes	Points forts (++) : l'EPA a toujours proposé des réunions d'informations et de concertation (comme la réglementation l'impose), parfois appuyé par AMO programmation. L'EPA vient de se doter d'une stratégie de communication (cf détail en 013) et dispose en sa responsable du développement d'une ancienne chargé de communication. Axes d'amélioration (-) : cette stratégie de communication apparaît tardive et aurait gagné à être mise en oeuvre dès les 1ères réalisations concrètes de l'EPA. La participation du public est faible lors des réunions de concertation => paradoxe alors que le jugement émis est celui d'un déficit d'information et de communication, voire un sentiment de verticalité dans la manière de procéder. La communication de l'EPA est jugée peu efficace par les élus. Confiance limitée de la population et des élus envers l'aménagement par l'état, alors même que l'EPA est assimilé à l'état. La communication de l'EPA n'est pas ou peu concertée avec la communication des collectivités, notamment de la CCPHVA, bien que cette dernière ne dispose que de moyens humains très limités. L'EPA n'a pas d'ETP dédié à la communication et ne fait pas appel (hors réunions réglementaires) à un AMO. A priori pas d'indicateur sur ce sujet. Propositions : - Poursuivre la démarche initiée de stratégie de communication par la mise en oeuvre opérationnelle du plan d'actions, la formalisation d'indicateurs et leur suivi. Plusieurs pistes pourraient être également envisagées (multiplier les leviers / outils, faire appel à des prestataires externes, se concerter davantage avec les collectivités et les partenaires, mettre en valeur et avantager communiquer sur les réalisations, les objectifs de l'EPA, mais aussi sur ses limites d'intervention, communiquer sur l'exigence environnementale de l'EPA pour en faire un argument de communication et une force plutôt qu'une contrainte.)	Stratégie et programme de communication 2021 Quelle stratégie de Communication 2022 calendrier communication 2021		

3. Des moyens humains et une organisation en adéquation avec le développement de l'activité et un management des risques performant				
7	Inadéquation des moyens humains et de l'organisation de l'EPA au développement de l'activité de l'établissement	Points forts (+) : un comité de direction avec 3 cadres ayant une certaine ancienneté (1 directeur de l'aménagement, 1 responsable du développement et 1 responsable administratif et financier) et de l'expérience malgré des titres différents (1 directeur et 2 responsables) Axes d'amélioration (-) : Les chefs de projet ne sont pas responsables de leur opération (calendrier, recettes commerciales et participations, dépenses) et des prévisions à fin d'achèvement (PFA) correspondantes. Leur rôle s'apparente à celui de responsables d'études et travaux. La responsabilité des opérations est répartie, sous l'autorité du directeur général, entre les 3 cadres du comité de direction : le directeur de l'aménagement, la responsable du développement pour la programmation et la commercialisation et le responsable administratif et financier pour les promesses et actes de vente. Cette organisation historique, liée à la montée en puissance de l'EPA et à la jeunesse des chefs de projets ainsi qu'à leur turn over constaté depuis le début, est atypique. Généralement, dans les EPA, les chefs de projets sont responsables de leur opération et du PFA afférent et le responsable du développement et le responsable administratif et financier sont en appui et non en responsabilité. L'organisation de l'EPA d'Alzette Belval, avec plusieurs responsabilités sur une même opération, nuit au pilotage opérationnel de l'activité et à la maîtrise des risques opérationnels et financiers. Pour définir une nouvelle organisation les expériences et les compétences en place devront être prises en compte et les modalités d'appui aux responsables d'opération pour la commercialisation et les volets juridique et administratif seront à définir. Le responsable administratif et financier (RAF) n'a pas de formation initiale financière, ni de compétence antérieure dans l'aménagement. La mutualisation avec l'EPFGE pour la comptabilité a conduit à l'utilisation de l'outil comptable de l'EPFGE, qui n'est pas adapté à l'aménagement. La mise en application de la norme 23 à partir de début 2020 a mis en lumière ce point : un nouvel outil comptable doit être développé, susceptible de conduire à une séparation de l'EPFGE pour la tenue de la comptabilité. Ce chantier, non encore engagé, est prévu de l'être en 2022. Son pilotage nécessite une compétence de maîtrise d'ouvrage de système d'information comptable, non avérée actuellement. Le RAF a une équipe réduite, avec une gestionnaire administrative et financière en montée en compétence et sans délégation et une assistante marchés. Le développement de l'activité opérationnelle a un impact sur les délais de traitement administratif des dossiers avec de l'engorgement : retards dans les délais de paiement, passation des marchés publics par exemple.	Organigramme Fiches de postes Organigrammes fonctionnels Note sur processus d'une opération d'aménagement et organisation interne EPA Note sur processus opérationnel	R7 : EPA : Mettre en place une organisation dans laquelle la responsabilité de chaque opération est portée par le directeur de l'aménagement ou l'un de ses collaborateurs en fonction de leur compétence et expérience et la doter d'un système d'information comptable et métier adapté aux opérations d'aménagement ; revoir le contrat de gestion avec l'EPFGE en conséquence. R8 : EPA : Evaluer les moyens quantitatifs et qualitatifs nécessaires dans le pôle administratif et financier compte-tenu du développement de l'activité.
8	Dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques insuffisant (complétude, actualisation).	Points forts (+) : une démarche de maîtrise des risques a été engagée en 2012 pour mettre en place le contrôle interne, notamment comptable et budgétaire dans le cadre de l'application des décrets GBCP. Elle s'appuie principalement sur une cartographie des risques qui a fait l'objet d'une actualisation en 2013, 2014 et 2016 et d'une présentation au CA. Un projet d'actualisation est en cours. L'établissement a donc développé une culture du contrôle interne et de la maîtrise des risques, partagée avec ses parties prenantes dans le cadre du CA, il s'est doté d'un outil de pilotage de la démarche avec une cartographie des risques et un plan de maîtrise des risques via l'identification et la mise en œuvre des actions correctives. L'établissement a créé un espace dédié au contrôle interne sur son site intranet qui lui permet de partager l'information en interne et de vulgariser la démarche. Axes d'amélioration (-) : depuis 2016, la cartographie des risques n'a pas été actualisée sur les 4 années suivantes (2017-2020). La dernière version ne tient donc pas compte de nouveaux enjeux ou des changements de contexte, législatif par exemple qui peuvent faire émerger de nouveaux risques ou renforcer leur niveau. Il n'existe pas d'organe interne de management des risques (par exemple un comité interne des risques) pour une bonne gouvernance des risques en gestion opérationnelle et notamment assurer la continuité de la démarche (actualisation régulière de la cartographie des risques, plan de maîtrise des risques). La qualité du plan de traitement des risques et des mesures correctives n'est pas suffisante : il manque les échéances de mise en œuvre et la désignation des acteurs responsables des actions correctives, les actions ne sont pas assez précises et concrètes. Le suivi de la mise en œuvre du plan de traitement des risques n'est pas suffisamment organisé et piloté (fréquence annuelle, voire bi-annuelle, bilan et restitution au CA quantitative et qualitative). Le délai global de paiement s'est fortement dégradé en 2020 passant de 38,86 jours en 2019 à 74,15 jours. Il dépasse le délai de 30 jours fixé à l'État et ses établissements publics autres qu'EPIC. Le bilan 2020 fait apparaître une augmentation significative de la dette fournisseur (+300 k€) par rapport à l'exercice 2019. Les intérêts moratoires pour frais de recouvrement ne sont plus versés aux fournisseurs depuis 2020 (sauf à une entreprise qui l'a réclamée). Le taux de rejet de demande de paiement s'est également dégradé en 2020 passant de 4,24% à 6,49% à la suite de la suppression du contrôle préalable de l'EPFGE à l'initiative de l'EPA. La mise en place du contrôle hiérarchisé et sélectif (selon un seuil, exhaustif pour les marchés) de la dépense qui est préconisée par la direction du budget n'est pas envisageable pour l'instant tant que le taux de rejet reste aussi élevé.	Cartographie des risques actualisée présentée au CA du 7/12/2017. Projet de cartographie des risques actualisée en 2021. Bilan 2020. Tableau de suivi des rejets de demande de paiement (agent comptable). Tableau de suivi des délais de paiement (agent comptable). Tableau de suivi du versement des intérêts moratoires (agent comptable).	R9 : EPA : Renforcer le contrôle interne, particulièrement de la dépense, la gouvernance des risques et le pilotage du traitement des risques : notamment améliorer la qualité du plan de traitement des risques en précisant les actions correctives à mettre en œuvre, les acteurs responsables et les échéances, le présenter en CA

4. Un modèle économique soutenable et durable				
10	Maîtrise insuffisante des PFA	Points forts (+) : La mise en application de la norme 23 à partir de début 2020 a conduit à augmenter la prise en considération des PFA au sein de l'EPA avec leur actualisation annuelle et la présentation au conseil d'administration des PFA "dites norme 23", établies à partir des PFA opérationnelles. En parallèle, le développement de l'activité opérationnelle conduit, lors de la réalisation des plans guides des opérations, à l'établissement de PFA dits "fiables". Aujourd'hui, 5 PFA sont considérés comme fiables sur les 27 zones du PSO : Micheville 1 et 2, Cantebonne, Rédange Coteaux, Réhabilitation urbaine à Villerupt. Ces PFA ont été bâties de manière prudente, les dépenses réalisées étant inférieures aux prévisions (exemple de Cantebonne avec 1 M€ d'économie sur 4M€ de prévisions de travaux) et les recettes commerciales supérieures. Pour les recettes commerciales, la question se pose d'augmenter les charges foncières à l'attention des promoteurs privés, le marché se révélant porteur, sous réserve d'une maîtrise des prix de sortie pratiqués par les promoteurs et des charges foncières à destination des bailleurs sociaux. Axes d'amélioration (--) : Alors que l'EPA est en phase opérationnelle depuis quelques années, la maîtrise des PFA est en cours d'apprentissage et leur responsabilité est partagée comme indiqué dans le risque 7, ce qui n'aide pas à leur maîtrise. Leur actualisation est un exercice récent. Si les dépenses réalisées sont significativement inférieures aux dépenses prévues (cas de Cantebonne par exemple où de ce fait le bénéfice prévisionnel à terminaison passe de 260k€ dans la PFA de 2020 à près de 2 400k€ dans la PFA de 2021, à comparer à une participation aux équipements de 2 000k€ des collectivités), cela suscite des questions sur la compétence dans l'estimation des dépenses et sur la prise en compte de ce bénéfice dans le calcul des participations (59,6M€) de l'Etat et des collectivités aux déficits des opérations. Des décalages de calendrier sont constatés, susceptibles d'avoir un impact sur la situation de trésorerie si les décalages sur les recettes sont supérieurs à ceux sur les dépenses. En particulier le projet de Duval faisant l'objet d'un recours, la recette est décalée d'une durée pouvant être de quelques années. Des annulations de PFA sont en cours avec un impact significatif sur les provisions, ce qui n'aide pas à la compréhension de la situation financière globale de l'EPA : la PFA de Micheville va être divisée en 3 PFA, celle de la plate forme haute étant annulée car considérée comme non fiable; celle qui avait été définie pour Rédange Crassier est annulée car apparue comme prématurée. S'il semble pertinent de diviser Micheville en trois opérations, la comparaison financière entre 2020 et 2021 n'est pas possible car pour 2020 il y a une PFA globale et pour 2021, pas de PFA globale mais seulement 2 PFA pour 2 opérations sur 3 (Plate forme basse et Ecoparc). Or, Micheville pèse financièrement avec un déficit global à terminaison affiché en 2020 à plus de 11M€, écart entre 48 M€ de recettes et 59M€ de dépenses et des participations publiques très significatives (25% des recettes). Sur les 48M€ de recettes, les participations des collectivités aux équipements sont attendues à hauteur de 7,6M€ dont 6,7M€ au delà de 2025, une participation de l'EPFL figure à hauteur de 718 205€, les subventions fléchées (CDC, ADEME, ANAH) s'élèvent à 3 151 267€ dont 2 860 773 à percevoir à partir de 2023 et une subvention en nature pour un apport de foncier est indiquée à hauteur de 2 116 676€ alors que l'EPFL avait indiqué une valorisation de 6,8M€. Le versement des participations des collectivités aux équipements est contractualisé dans les dossiers de ZAC, mais leur sécurisation repose sur leurs capacités financières futures, qui sont non avérées. L'étude de la MEEF de 2019 précise que « pour une réelle analyse de leur soutenabilité, il faudrait toutefois disposer d'un programme d'investissements réellement partagé	PFA 2020 et 2021 Dossiers de CA Protocole cadre de partenariat de 2012 et son annexe 5	R10 : EPA : Présenter annuellement les PFA actualisées au conseil d'administration, notamment les PFA dites « opérationnelles », et expliquer et documenter les écarts avec les PFA précédentes.
9	Ressources financières insuffisantes "à terminaison" et recours à l'emprunt insuffisamment maîtrisé	Points forts (+) : Les cinq partenaires fondateurs de l'OIN (l'Etat, la Région, les Départements 54 et 57, la CCPHVA) ont élaboré un protocole cadre de partenariat qui fixe notamment les engagements financiers réciproques à la charge des partenaires et présente en annexe le plan d'affaire sur 20 ans de 292 M€ HT financés par les cessions de charges foncières et la contribution des partenaires à hauteur de 59,6 M€ (budget prévisionnel sur 20 ans) et sa première déclinaison sur 5 ans à la fin de la phase 1. Le plan d'affaire à 20 ans de 2012 a fait l'objet de plusieurs actualisations lors de l'élaboration du PSO et de sa première révision, passant de 292 M€ en 2012 à 360 M€ en 2014 et à 414 M€ en 2019, la contribution financière des partenaires restant inchangée à 59,6M€ HT. A la demande du contrôleur général économique et financier, l'établissement a défini dans une note une politique de recours à l'emprunt sur la période basée sur une stratégie d'optimisation de sa trésorerie (objectif de trésorerie positive correspondant à trois mois de dépenses) et de mobilisation de différents leviers pour limiter le recours à l'emprunt sur la période 2021-2024 (pas d'emprunt en 2021-2022, 6 M€ d'emprunt sur 2023-2024). Axes d'amélioration (--) : Le protocole cadre de partenariat n'a pas été signé par les partenaires financiers de l'EPAAB. Le plan de trésorerie à 20 ans appelé à être annexé n'a toujours pas été finalisé. L'actualisation du plan d'affaire à 20 ans n'est pas calée sur les quatre phases de programmation définies dans le PSO et le renouvellement quinquennal correspondant des conventions financières des partenaires mais sur les dates d'élaboration et de révisions du PSO. Ce décalage complique la gestion prévisionnelle à terminaison et la communication avec les partenaires financiers. Il a conduit l'établissement à établir, en parallèle, un bilan final d'exécution de la période 2017-2021 (phase 2 du PSO) et des perspectives pour la période suivante 2022-2026 (phase 3 du PSO) dans le cadre de la renégociation de la contribution financière des collectivités territoriales, présentés sous forme de ppt et de note. De plus, les variations entre les plans d'affaires à 20 ans de 2012, 2014, 2019 ne sont pas lisibles et documentées. En ce qui concerne le recours à l'emprunt et la gestion de trésorerie, le rapprochement des deux documents relatifs aux bilan de la période 2017-2021 et aux perspectives 2022-2026 montre une incohérence sur le chiffrage du besoin de recours à l'emprunt sur la période 2022-2026 (14 M€ dans le PPT, 18 M€ dans la note) et interroge le processus de fiabilisation et de contrôle des informations financières. La trésorerie risque de devenir déficitaire au cours de l'exercice 2022, ce que ne fait pas apparaître le plan de trésorerie figurant au budget 2022 ni le bilan prévisionnel 2022-2026 ou la note relative à la politique du recours à l'emprunt. Ce risque, issu des discussions avec la tutelle, notamment financière, n'est pas documenté. Cela va obliger l'établissement à négocier une ligne de trésorerie supplémentaire pour anticiper une difficulté de trésorerie éventuelle et le conduit à se faire accompagner (appel à une AMO). Globalement, les évolutions des prévisions financières ne sont donc pas suffisamment lisibles et fiables. La note de 2021 sur la politique du recours à l'emprunt dresse des projections sur une période de 4 ans (2021-2024), différente de la période de la phase 3 de 5 ans et qui, de plus, ne couvre pas l'année 2021 (2022-2026) documentée dans le bilan prévisionnel 2017-2021 et les perspectives 2022-2026. Ces différences de période complexifient inutilement la gestion financière à terminaison et sa déclinaison par phase, fragilisent la maîtrise du recours à l'emprunt et des risques de défaut de trésorerie ainsi que la négociation avec les partenaires financiers, notamment les collectivités territoriales.	Protocole cadre de partenariat et Plan d'affaire de 2012. PSO approuvé en 2014, PSO révisé en 2019. Bilan 2017 à 2021 - Perspectives 2022 à 2026 (powerpoint). Bilan final d'exécution de la période 2017 -2021 - Perspectives pour la période 2022 -2026 (note). Conventions financière 2017-2021. Projet de conventions financières 2022-2026. Budget 2022. Politique de recours à l'emprunt de l'EPA Alzette-Belval (note du 14/09/2021 réalisée à la demande du CGEDFI).	R11 : EPA : A l'occasion de la révision du PSO, proposer la signature du protocole cadre et actualiser le plan d'affaire en s'alignant sur la programmation du PSO, le présenter au CA en explicitant et en documentant les écarts.

5. Un outil performant au service du territoire, démonstrateur d'une éco-agglomération transfrontalière durable et résiliente				
11	Non réalisation des objectifs de production de logements	Points forts (+) : L'EPA intervient sur un marché tendu tiré par une forte demande de travailleurs transfrontaliers dans un contexte concurrentiel avantageux face au Luxembourg (prix moyen du m2 8000€ à Esch-Belval). Les acheteurs potentiels sont solvables, intéressés par la démarche éco-quartier et acceptent de payer le surcoût apparent et immédiat lié à l'intégration d'exigences environnementales élevées. Les acteurs immobiliers, bailleurs sociaux ou promoteurs immobiliers, sont confiants, s'intéressent à ce marché et aux zones d'aménagement du PSO. L'EPA a engagé la phase opérationnelle, réalisé un nombre significatif de logements neufs dont certains sont déjà livrés et acquis une première expérience dans le cadre de la réhabilitation d'un premier lot test de logement ancien en centre bourg dont elle a tiré les conséquences pour améliorer le modèle économique du deuxième lot (Villerupt). Axes d'amélioration (-) : L'EPA n'a pas atteint l'objectif intermédiaire de production de logement neufs de la phase 2 du PSO fixé à 924 logements neufs livrés. Le bilan 2017-2021 fait état de 234 logements neufs livrés. L'établissement est donc en retard sur la programmation. Le bilan donne cependant des perspectives encourageantes de livraison sur la phase suivante puisque sur les 1603 logements neufs supplémentaires à livrer, 985 logements neufs sont déjà en cours de commercialisation. A terminaison, les perspectives de réalisation des 8300 logements neufs sont plus floues sur un plan spatial, quantitatif et social en raison des incertitudes pesant sur la faisabilité de deux opérations très importantes (Terres rouges, 1291 logements neufs et Porte de Belval, 1876 logements neufs), d'un manque d'attractivité de certaines zones d'aménagement (excentrées ou trop éloignées de la frontière, manque de transports, de proximité avec les services) et du niveau élevé des prix de sortie. Le bilan 2017-2021 ne fournit pas de chiffres sur la production de logement social, ni le PSO à fin 2021 (fin de la phase 2). La mission n'est donc pas en capacité d'évaluer la performance en terme de réalisation. A terminaison, pour les bailleurs sociaux, l'objectif de 1600 logements sociaux neufs apparaît difficile à atteindre car la zone de l'OIN est très concentrée et pauvre en service. La recherche de performance doit être appréhendée commune par commune pour intégrer les différences de structure de population et également sous l'angle de l'accession à la propriété. La performance sociale en matière de logement doit être abordée globalement, au delà de la production de logement social et du périmètre de l'OIN pour éviter un risque de ségrégation spatiale et sociale centre-bourg et neuf. Le bilan 2017-2021 fait état de 8 logements anciens livrés réhabilités (à partir de 13 initiaux). Ce résultat ne peut pas être rapproché à une cible intermédiaire du PSO mais appréhendé au regard de la cible à terminaison de 300 réhabilitations et de la réalisation en cours d'une deuxième opération de réhabilitation de 10 logements (à partir de 20 initiaux). La performance quantitative paraît très insuffisante au regard de la cible fixée à l'établissement, cependant au regard de la conservation de la valeur historique du patrimoine des cités minières, de la réduction du risque de fractures spatiale et sociale entre le neuf et le centre-bourg et grâce à l'amélioration du modèle économique via un niveau d'ambition architecturale et environnementale mieux proportionné, la performance qualitative est significative et mérite d'être encouragée. L'EPA s'appuie sur un prestataire pour la gestion locative des logements rénovés. C'est une compétence spécifique avec un pilotage par l'EPA, également spécifique par rapport au métier d'aménageur. Ce patrimoine étant appelé à se développer, un retour d'expérience qualitatif et quantitatif sera utile pour la poursuite de l'organisation de la gestion de ces logements et pour leur vente, prévue a priori 9 ans après rénovation.		R12 : EPA : Développer une offre de logements abordables tout en augmentant les charges foncières afin d'alléger les subventions et participations publiques, l'accession sociale à la propriété et poursuivre la réhabilitation des logements en centre-bourg (territoire OIN et hors OIN) sur la base d'un bilan de performance, quantitatif et qualitatif
12	Non réalisation des objectifs de développement économique	Cf Risque 1 (absence d'objectif chiffré en matière de développement économique) Le bilan 2017-2021 donne le nombre de m2 de surface de plancher destinée aux activités économiques afin de répondre à l'objectif général de développer une offre économique nouvelle sur le territoire de l'OIN. Ce résultat ne peut pas être évalué au regard d'un objectif chiffré (fixé à l'établissement ou que l'établissement se soit fixé). La mission n'est donc pas en capacité de donner une opinion sur la performance économique des opérations d'aménagement de l'établissement. Cette absence d'objectif chiffré ne permet pas de valoriser les actions réelles de l'établissement en faveur du développement d'une offre économique sur le territoire de l'OIN. L'établissement a rédigé une note stratégique sur le développement économique.	PSO 2014 et 2019 Tableau de correspondance Objectif/Indicateur (document interne) Bilan 2017-2021 - Perspectives 2022-2026	
13	Défaut d'exemplarité en matière environnementale voire défaillance en matière de respect de la réglementation environnementale	Points forts (+) : L'EPA est considéré comme exemplaire et exigeant sur le respect de la réglementation environnementale et énergétique. Les surcoûts de cette exigence sont acceptés par les opérateurs (y compris pour les logements sociaux) (attention cependant à ce que le projet n'évolue pas trop fortement en cours de route) et les futurs habitants qui semblent même demandeurs. Les innovations environnementales sont perçues comme modestes et limitées mais sont présentes, par exemple par des constructions en bois et des bâtiments connectés. Axes d'amélioration (-) : risque de territoire à 2 vitesses avec projets EPA exemplaires (environnement et énergie) et projets hors OIN. Refus de certains élus de densification urbaine alors que les possibilités d'extensions urbaines deviennent très limitées. Certains élus restent sur de vieux réflexes d'extension => virage stratégique à conduire Coûts plus élevés des projets réalisés sur des friches ou des projets réhabilités par rapport à des projets réalisés en extensions urbaines => dérive potentielle du plan de financement. Certains projets emblématiques (Portes de Belval) sont menacés par des enjeux environnementaux forts (zones humides, zones agricoles) sur les terrains envisagés => dérive potentielle des objectifs quantitatifs. L'innovation est perçue comme très limitée hors respect des contraintes environnementales. L'absence de panneaux photovoltaïques et de réseau de chaleur à Micheville malgré l'achat d'une chaudière sont regrettés Peu de communication sur ce sujet. A priori pas d'indicateur sur ce sujet. Propositions : Mettre en place une veille réglementaire permettant l'application des nouvelles réglementations et former les membres de l'EPA et des partenaires sur les nouveautés et enjeux. Informé le plus en amont possible les membres du CA sur les conséquences éventuelles des évolutions réglementaires environnementales sur les actions du PSO (pouvant aller jusqu'à la remise en cause totale de certaines actions), et intégrer ces nouveaux éléments dans la révision du PSO.	Note DHUP Performance environnementale EPA Annexe Fiches relatives à la mesure des objectifs environnementaux donnés aux établissements Suivi des objectifs de performance environnementale de l'EPA Note d'information des orientations stratégiques de l'Etat pour l'établissement public ALZETTE - BELVAL	

Annexe 3 : Tableau récapitulatif des objectifs et des indicateurs

Axe stratégique (source PSO-Stratégie)	Objectif stratégique (source PSO-Stratégie)	Objectif opérationnel / Action (source PSO-Stratégie)	Objectif chiffré (source PSO-Stratégie)	Indicateur de pilotage (Source PSO-Observatoire)	Cible 2031 (Source PSO-PPA)	Jalon 2021 (Source PSO-PPA)	Résultat (Bilan 2017-2021)	Commentaire
Axe 1 : Positionner l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Objectif 1 : L'EPA Alzette-Belval, un acteur innovant et démonstrateur du développement local sur un territoire périurbain et ex-industriel et en appui aux collectivités	Objectif opérationnel 1.5 : Promouvoir les principes du développement durable sur le territoire (Veiller à la qualité des opérations, Veiller à la cohérence des Objectif opérationnels des différents acteurs)	Objectif 1.5 : Labellisation de l'ensemble des opérations relevant de la phase II du PPA. (11 opérations, 14 zones)	Indicateur 1.5 : Etat d'avancement des labellisations Ecoquartier	100%			
		Objectif opérationnel 1.7 : Faire connaître la stratégie et les Objectif opérationnels menées sur le territoire à travers des interventions dans des conférences ou manifestations professionnelles		Indicateur 1.7.1 : Nb d'articles dans la presse nationale ou spécialisée				
				Indicateur 1.7.2 : Nb d'interventions/publications en retour d'expérience				
	Objectif 2 : L'EPA Alzette-Belval, un partenaire de la coopération transfrontalière franco-luxembourgeoise	Objectif opérationnel 2.2 : Proposer des projets concrets d'aménagement transfrontaliers concertés comme par exemple sur les Portes de Belval ou le Crassier des Terres Rouges.		Indicateur 2.2 : Nb de projets/actions construits avec le GDL				
Axe 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par l'aménagement d'une Eco agglomération transfrontalière	Objectif 3 : Construire un habitat adapté : proposer une offre nouvelle et réhabiliter le bâti existant	Objectif opérationnel 3.1 : Répondre aux besoins de toutes les populations : les jeunes, les étudiants, les actifs transfrontaliers, les familles avc enfants, les personnes âgées, les populations précaires ou aux revenus modestes	Objectif 3.1.1 : 8300 logements neufs	Indicateur 3.1.1 : Nb de logements neufs livrés	8300	924 logement s livrés	242 logements livrés	
			Objectif 3.1.2 : 300 logements réhabilités	Indicateur 3.1.2 : Nb de logements réhabilités	300			
			Objectif 3.1.3 : 25% logements sociaux	Indicateur 3.1.3 : Taux de logement social	25%			
			Objectif opérationnel 3.2 : Résorber la vacance du parc ancien en agissant sur la rénovation (Etude préopérationnelle sur 13 cités ouvrières, OPAH - RU sur 3 cités de Villerupt, Mobilisation Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière et Foncière (DC2IF) et RHI)	Indicateur 3.2 : Part de logements vacants				
	Objectif 5 : Se positionner sur une offre économique nouvelle, complémentaire à l'attractivité Luxembourgeoise	Objectif opérationnel 5.1 : Faciliter l'implantation de projets d'investisseurs par la création d'espaces d'accueil dédiés		Indicateur 5.1 : Surface de plancher destinée aux activités			18325,9 m2	

Axe stratégique (source PSO-Stratégie)	Objectif stratégique (source PSO-Stratégie)	Objectif opérationnel / Action (source PSO-Stratégie)	Objectif chiffré (source PSO-Stratégie)	Indicateur de pilotage (Source PSO-Observatoire)	Cible 2031 (Source PSO-PPA)	Jalon 2021 (Source PSO-PPA)	Résultat (Bilan 2017-2021)	Commentaire
Axe 3 : Favoriser un aménagement durable et innovant	Objectif 6 : Un aménagement sobre en consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers	Objectif opérationnel 6.1 : Prioriser l'Objectif opérationnel sur les friches industrielles	Objectif 6.1 : 156 ha de friches à aménager, soit 63% (contre 50% dans le PSO 2014) du total 246 ha (217 ha)	Indicateur 6.1 : Part des des secteurs en recyclage/aménagement urbain	63%			
		Objectif opérationnel 6.2 : Développer un urbanisme compact aux densités élevées, mobilisant les dents creuses et privilégiant un développement en continuité de l'existant.		Indicateur 6.2 : Densité brute/nette des opérations EPA rapportée au tissu urbain existant (densité logement/ha à l'îlot)				
		Objectif opérationnel 6.3 : Intégrer la question agricole au projet de l'OIN	Objectif 6.3 : Consommation moyenne d'espace agricole 4,5 ha/an (soit 90 ha sur 20 ans)	Indicateur 6.3 : Part des espaces agricoles	37%			
	Objectif 7 : Un aménagement porteur d'un cadre de vie de qualité	Objectif opérationnel 7.7 : Valoriser et aménager pistes cyclables et cheminements piétons		Indicateur 7.7 : Linéaire d'itinéraires cyclables				
	Objectif 8 : Un aménagement démonstrateur de la ville durable et résiliente	Objectif opérationnel 8.1 : Réaliser des projets démonstrateurs dans le cadre du programme d'Objectif opérationnels Ecocité et du Smart City Living Lab dans les domaines du bâti, des énergies, de la mobilité et des services Smartcity.	Objectif 8.1 : 10% des opérations en construction bois (via les cessions avec charges)	Indicateur 8.1 : Démarches innovantes menées sur le territoire (AMI, partenariats d'innovation, etc.)				Indicateur éloigné de l'objectif chiffré
				Indicateur 8.1.1 : Part de logements neufs EPA > RT 2012				
		Objectif opérationnel 8.3 : Préserver et valoriser les secteurs à enjeux écologiques patrimoniaux		Indicateur 8.7 : Part des surfaces préservées (y compris TVB) et mesures compensatoires				
	Objectif 9 : La concertation comme pilier de l'action de l'EPA	Objectif opérationnel 9.1 : Généraliser la démarche participative à l'ensemble des opérations d'aménagement		Indicateur 9.1.1 : Nb de réunions publiques / ateliers de concertation et nb de participants				
				Indicateur 9.1.2 : Nb d'articles dans la presse relatifs à la concertation				
		Objectif opérationnel 9.2 : Animer la maison du projet		Indicateur 9.2 : Nb de visites annuelles de la maison du projet				

8 Objectifs stratégiques caractérisés par les résultats à atteindre (Objectifs 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9)	Déclinés en 14 Objectifs opérationnels ou Actions avec des résultats mesurables via un indicateur (1.5, 1.7, 2.2, 3.1, 3.2, 5.1, 6.1, 6.2, 6.3, 7.7, 8.1, 8.3, 9.1, 9.2)	7 objectifs chiffrés avec un indicateur mesurant les résultats attendus	19 indicateurs (ou sous-indicateurs) mesurant des résultats de l'action de l'EPA
1 objectif stratégique n'est pas caractérisé par les résultats à atteindre (Axe2 - Objectif 4 : Soutenir le développement endogène du territoire)		Dont 1 objectif chiffré avec un jalon ou une cible intermédiaire (Axe2 - Objectif 3.1.1 : Nb de logements neufs livrés)	Dont 12 indicateurs sans objectif chiffré associé
			2 indicateurs renseignés dans le bilan (Indicateurs 3.1, 5.1)
			Dont 1 indicateur sans objectif associé (indicateur 5.1 : surface de plancher destinée aux activités)

Annexe 4 : Maquette PFA Opérationnelle – PFA Comptable

PFA dite « opérationnelle »

PFA - PLATEFORME BASSE MICHEVILLE	Cumul à fin 2021	Exécuté au 01/09/2021	RESTE 2021	2022	2023	2024	Cumul à fin 2024	Ultérieur	PFA à terminaison
DEPENSES									
FONCIER									
Acquisitions et frais annexes									
Acquisitions - prix d'achat									
Acquisitions - valeur vénale (montant total au jour de la signature de l'acte)									
Indemnités et frais annexes									
<i>Aléas d'acquisition (5% du montant total des acquisitions foncières restantes à réaliser)</i>									
ETUDES									
Etudes pré-opérationnelles - AMO									
Etudes urbaines et de programmation									
Etudes techniques et Investigation des sols									
Géomètres									
AMO									
Maîtrise d'oeuvre urbaine									
Maîtrise d'oeuvre urbaine									
CSPS									
CT									
OPC									
Autres honoraires									
Maîtrise d'oeuvre bâtiment									
Maîtrise d'oeuvre bâtiment									
CSPS									
Taxe foncière									
OPC									
Autres honoraires									
<i>Aléas d'étude (5% du montant total des études restantes à réaliser)</i>									
TRAVAUX									
Travaux d'aménagement									
Travaux de construction									
<i>Aléas travaux (10% du montant total des travaux restants à réaliser)</i>									
FRAIS DE PROMOTION - COMMUNICATION									
MAQUETTES									
FRAIS DE GESTION PATRIMONIALE									
IMPÔTS ET TAXES									
Taxe foncière									
Autres impôts et taxes affectés à l'affaire (TA, RAP,...)									
FRAIS ANNEXES									
Assurances (DO, TRC,...)									
Autres Frais Annexes									
FRAIS FINANCIERS									
PARTICIPATIONS VERSEES (PEP, EPFL,...)									
<i>Provision risques Programmation (5% du total des dépenses)</i>									
RECETTES									
CESSIONS									
Logement									
Acompte sur promesse de vente									
Solde du prix de cession à la signature de l'acte de vente									
Prix de cession totale (acompte + solde) au jour de la signature de l'acte de vente									
Economie/Tertiaire									
Acompte sur promesse de vente									
Solde du prix de cession à la signature de l'acte de vente									
Prix de cession totale (acompte + solde) au jour de la signature de l'acte de vente									
Equipements Publics									
SUBVENTIONS									
Subventions fléchées (CDC, ANAH, Agence de l'Eau, ADEME,...)									
Subventions en nature (apport de foncier à titre gratuit - valeur vénale)									
PARTICIPATIONS									
Participations des collectivités aux équipements publics									
Participations de l'EPFL									
Autres participations									
LOYERS									
AUTRES PRODUITS									
TRESORERIE FIN EXERCICE									
SOLDE OPERATIONNEL CUMULE									
EMPRUNT MOBILISE									
REMBOURSEMENT CAPITAL EMPRUNT									
TRESORERIE DE FIN D'EXERCICE									

PFA Comptable

PFA - MICHEVILLE - STOCKS	Réalisé au 31/12/2020	PFA au 31/12/2020
DEPENSES		
FONCIER		
<i>Aléas d'acquisition (5% du montant total des acquisitions foncières restantes à réaliser)</i>		
ETUDES		
<i>Aléas d'étude (5% du montant total des études restantes à réaliser)</i>		
TRAVAUX		
<i>Aléas travaux (10% du montant total des travaux restants à réaliser)</i>		
FRAIS DE PROMOTION - COMMUNICATION - CONCERTATION		
IMPÔTS ET TAXES		
FRAIS ANNEXES		
FRAIS FINANCIERS		
PARTICIPATIONS VERSEES (PEP, EPFL,...)		
<i>Provision risques Programmation (5% du total des dépenses)</i>		
RECETTES		
CESSIONS		
SUBVENTIONS		
PARTICIPATIONS		
LOYERS		
AUTRES PRODUITS		
SOLDE OPERATIONNEL ANNEE		
SOLDE OPERATIONNEL CUMULE		

Annexe 5 : Observations sur le rapport provisoire

Observations de l'EPA d'Alzette-Belval

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
Recommandation n°1	« Engager en 2022 les travaux de révision du PSO sur la base d'un bilan partagé 2012-2021 : [...] »	D'ici fin 2022, deux études apporteront des éclairages sur deux opérations d'aménagement potentielles correspondant à des zones inscrites au PSO en tant que zone d'aménagement EPA : - L'une, en cours en début 2022, sur les contraintes environnementales et le potentiel de développement de la zone d'aménagement de Porte de Belval (1876 logements d'après le PSO) ; - L'autre sur les conditions du montage juridique et opérationnel d'une opération d'aménagement sur le crassier des Terres Rouges (1291 logements d'après le PSO), en raison de son caractère binational. Compte tenu de l'importance de ces deux opérations d'aménagement potentielles, en surface comme en production de logements estimées (40% du total estimé dans le PSO de 2019), on pourrait estimer que : - Soit ces deux études constituent un préalable nécessaire à la révision du PSO, qui ne pourra intervenir qu'à l'issue de leur réalisation, soit, au plus tôt en fin 2022 ; - Soit ces deux études font déjà partie des travaux de révision du PSO, qui sont dès lors engagés. Quoi qu'il en soit, il est prévu de disposer, d'ici fin 2022, d'une méthodologie détaillée et d'un calendrier de révision du PSO.	Distinguer les travaux du PSO avec un calendrier (fin 2022) et les deux études préalables faites en 2022 Modifier la rédaction : « Engager fin 2022 les travaux de révision du PSO sur la base d'un bilan partagé 2012-2021, des résultats des deux études préalables, d'une méthodologie détaillée et d'un calendrier de révision du PSO »
Page n°15 et recommandation n°6	« L'information au CA, ciblée sur le déroulement des opérations, est faible sur la stratégie et sur les éléments financiers pluriannuels globaux et par opération. »	En 2020 et 2021, l'information du CA a compris, dans une perspective d'actualisation de stratégie ou de compréhension des enjeux financiers propres à l'intervention de l'établissement :	La mission prend acte de ces éléments qui vont dans le sens de la recommandation n°6.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
	Grâce aux RAE et aux relations hors instances de gouvernance, les représentants de l'État ont une information financière satisfaisante au contraire des collectivités territoriales. Ce manque de transparence à l'égard de ces dernières constitue une asymétrie d'information entre les acteurs publics préjudiciable à qualité de leur partenariat. [...] R6 EPA : développer des débats et de la transparence sur les questions stratégiques et financières - ouvrir des sujets stratégiques à partir des retours d'expérience des réalisations – et présenter chaque année une information financière pluriannuelle sur les opérations, fondée sur le réalisé et le prévisionnel. »	- Un retour d'expérience technico-économique sur une première opération pilote menée par l'établissement en matière de rénovation urbaine (réunion du CA de décembre 2020). - A l'occasion de l'approbation en mars 2021 du compte financier de l'exercice 2020, une première information sur les PFA des opérations les plus avancées. Lors de la 1ere réunion du conseil d'administration en 2022 (11 mars 2022), l'ordre du jour a comporté : - Une nouvelle information comportant notamment des éléments financiers et stratégiques relatifs à la stratégie de rénovation urbaine de l'établissement. - Une information détaillée sur les PFA, comprenant notamment une analyse de leur évolution entre 2020 et 2021 ainsi qu'une synthèse globale, cette information figurant dans le rapport de l'ordonnateur relatif à l'exercice 2021. Ce dernier point relatif aux PFA a vocation à être actualisé et présenté chaque année lors de l'approbation du compte financier de l'année précédente (le compte financier comportant lui-même des éléments relatifs aux PFA, en particulier en matière de provisions). Ces éléments démontrent un début de mise en œuvre de la recommandation n°6 dès le 1er trimestre 2022.	
Page n°17	« Cette organisation historique, liée à la montée en puissance de l'EPA et à la jeunesse des chefs de projets ainsi qu'à leur turnover, est atypique. Généralement, dans les EPA, les chefs de projets sont responsables de leur opération et de la PFA afférente [...] ».	Jusqu'en 2021, l'« organisation historique » a effectivement consisté en une implication variable, d'un chef de projet à l'autre, en matière de responsabilité sur le volet recettes des PFA. A ce titre, on peut noter par exemple que le chef de projet en charge de l'opération d'intervention en renouvellement urbain est pleinement responsable de la PFA, tant en dépenses qu'en recettes, et que l'implication d'autres chefs de projets dans l'élaboration et le choix des orientations de programme	Cette difficulté de recrutement liée aux différences de salaires avec le Luxembourg a été indiquée à la mission qui pour autant n'a pas constaté l'existence de poste vacant.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
		immobilier sur les parcelles cédées à des promoteurs est variable. Outre les raisons citées en page 17 du rapport, on peut compléter en soulignant les différences de rémunération entre le Luxembourg (pays du monde avec le PIB par habitant le plus élevé) et la province française, pour ce type de profil dans le secteur du BTP et de l'aménagement qui est particulièrement sous tension au Luxembourg. Ainsi, la rémunération des chefs de projet de l'EPAAB est du niveau de celle d'un ingénieur études ou travaux junior au Luxembourg, la rémunération d'un chef de projet au Luxembourg étant sensiblement le double de celle-ci.	
Recommandation n°7	« R7. EPA : Mettre en place une organisation dans laquelle la responsabilité de chaque opération est portée par le directeur de l'aménagement ou l'un de ses collaborateurs en fonction de leur compétence et expérience et la doter d'un système d'information comptable et métier adapté aux opérations d'aménagement ; revoir le contrat de gestion avec l'EPFGE en conséquence. »	Lors des entretiens de fixation des objectifs individuels pour l'année 2022, qui se sont déroulés en février 2022, le principe selon lequel la responsabilité de chaque opération est portée par le directeur de l'aménagement, avec l'appui éventuel du chef de projet concerné, a été affirmé et traduit concrètement par : - Un objectif individuel d'actualisation des PFA opérationnelles avec analyse de leur évolution et proposition, si nécessaire, d'actions correctives. - Un objectif individuel de définition de stratégie de commercialisation de foncier et de lancement d'appel à projets, lorsque pertinent. En parallèle, les responsables des pôles développement et administratifs et financiers, confirmés dans leur rôle de support, ont été informés de cette mise en cohérence de l'intitulé de la fiche de poste des chefs de projet avec le contenu effectif de leur poste. Au 1er trimestre 2022, la recommandation R7 est donc partiellement mise en œuvre.	La mission prend acte que la recommandation R7 est partiellement mise en œuvre au 1^{er} trimestre 2022.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
Page n°17	« La mutualisation avec l'EPFGE pour la comptabilité a conduit à l'utilisation de l'outil comptable de l'EPFGE, qui n'est pas adapté à la gestion comptable des opérations d'aménagement. Des retraitements comptables sont nécessaires qui peuvent être sources d'erreurs. La mise en application de la norme comptable 23, à partir de début 2020 ; a mis en lumière ce point : un nouvel outil comptable doit être développé, susceptible de conduire à une séparation de l'EPFGE pour la tenue de la comptabilité. Ce chantier, non encore engagé, est prévu de l'être en 2022. Son pilotage nécessite une compétence de maîtrise d'ouvrage de système d'information comptable, non avérée actuellement. »	Le point d'amélioration qu'a mis en lumière la mise en œuvre de la norme 23 est lié, plus globalement, au système d'information financier de l'établissement, comprenant un progiciel métier, utilisé par l'EPFGE mais également par d'autres EPA, et un progiciel comptable. La mise en place de nouvelles fonctionnalités adaptées à la mise en œuvre de la norme 23 va nécessiter, a minima, un nouveau paramétrage de l'outil métier, différent de celui en place à l'EPFGE.	La mission intègre ces précisions dans le rapport
Page n°17 et 18 et recommandation n°8	« La fonction financière est récente dans l'établissement. Elle est exercée par le responsable juridique depuis 2019 qui en a pris la responsabilité l'année suivante via la création du pôle administratif et financier (PAF). L'équipe de ce pôle est réduite, avec une gestionnaire administrative et financière en montée en compétence et sans délégation, et une assistante « marchés ». Le développement de l'activité opérationnelle a un impact sur les délais de traitement administratif des dossiers avec de l'engorgement et des délais de paiement en hausse, par exemple. [...] R8.EPA : Évaluer les moyens quantitatifs et qualitatifs nécessaires dans le pôle administratif et financier compte-tenu du développement de l'activité. »	La montée en compétence d'une gestionnaire administrative et financière, recrutée en 2019, et l'accroissement de l'activité de l'établissement à partir de 2021 constituent deux éléments de contexte de la mise en œuvre de la recommandation R8. Afin de mener une évaluation réaliste, fondée sur des constats et des données historiques, la mise en œuvre de la recommandation paraît envisageable à partir de 2023.	La mission prend acte de la mise en œuvre de la recommandation à partir de 2023.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
Page n°25	« Enfin, le rapprochement de documents présentant les perspectives 2022-2026 sous deux formes différentes (note et powerpoint) fait apparaître une incohérence sur le chiffrage du besoin du recours à l'emprunt (respectivement 18 M€ et 14 M€) qui questionne. »	L'élaboration d'un support de présentation, permettant d'exposer aux collectivités partenaires financiers de l'EPA des éléments de bilan et de perspectives, a commencé au printemps 2021 : - Un premier document de travail (note au format .doc) a été rédigé et n'a pas été diffusé en externe. - Un powerpoint a, dans un second temps, été préparé et le travail portant sur les hypothèses relatives aux perspectives pour la période 2022 à 2026 a été poursuivi sur ce document, qui a été présenté à l'été 2021 aux collectivités. A la suite de ce travail, le premier document (note au format.doc) n'a pas été actualisé (et toujours pas diffusé en externe, hormis à l'équipe du présent audit).	La mission va tenir compte de cette explication dans le rapport. Ce passage n'est plus pertinent.
Page n°22 et recommandation n°10	« Alors que l'EPA est en phase opérationnelle depuis quelques années, la maîtrise des PFA dites « opérationnelles » notamment est en cours d'apprentissage et leur responsabilité est partagée comme indiqué dans le risque 8, ce qui n'aide pas à leur maîtrise. Les PFA dites « opérationnelles » contiennent un niveau de détail pertinent pour le pilotage technico-financier des opérations et la communication avec les partenaires financiers de l'établissement, y compris les communes participantes au financement des équipements publics. Les PFA norme 23 dites « comptables » donnent une vision financière synthétisée autour des notions de stock et de provision (cf en annexe PFA Plateforme basse Micheville, opérationnelle et norme 23). Elles apparaissent moins pédagogiques. Leur actualisation est un exercice récent. [...]	Comme indiqué supra, à l'occasion de la réunion du conseil d'administration du 11 mars 2022 ont été présentées les PFA des opérations d'aménagement dites fiables, avec le détail, pour chacune d'entre elles, des recettes et des dépenses prévisionnelles d'ici l'achèvement, un commentaire sur les dépenses et les recettes prises en compte (notamment lorsque ne sont pas prises en compte certaines participations ou subventions dont le montant ou la quote-part n'est pas connue avec fiabilité) ainsi qu'une analyse des écarts éventuels avec les PFA de l'année précédente. Cette présentation éclaire les membres du conseil d'administration : - Sur les recettes et les dépenses prévues afférentes à chaque opération, ; - Sur son caractère bénéficiaire ou déficitaire (à la réserve près de la non-prise en compte de certaines recettes, telles que des subventions).	La mission rappelle l'importance d'une information auprès des collectivités territoriales qui soit fondée sur les PFA opérationnelles, davantage détaillées que les PFA comptables.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
	L'apprentissage de l'actualisation des PFA est à poursuivre pour l'établissement des dépenses et recettes prévisionnelles et de leur calendrier, avec en particulier une meilleure documentation sur les engagements de versement des subventions et participations publiques, et l'explication des écarts d'une année sur l'autre. La présentation annuelle des PFA opérationnelles notamment au conseil d'administration sous une forme pédagogique est souhaitable pour une meilleure transparence sur les participations et subventions publiques des partenaires. R10.EPA : Présenter annuellement les PFA actualisées au conseil d'administration, notamment les PFA dites « opérationnelles », et expliquer et documenter les écarts avec les PFA précédentes.	On peut noter que les PFA dites « opérationnelles » sont très similaires, à ceci près qu'elles peuvent comporter, en plus, certaines recettes estimées, typiquement, un niveau de subvention théorique pour un équipement donné dans une ZAC. Le choix qui est fait de commenter les PFA dites « comptables », en explicitant clairement, lorsque c'est pertinent, les recettes non prises en compte (comme cela a par exemple été le cas lors du conseil d'administration du 11 mars 2022 pour l'opération de la ZAC n°1 de Micheville) me semble revenir, in fine, à donner une information comportant un niveau de détail similaire à celui des PFA dites « opérationnelles ».	
Page 26 et 27	« Pour les opérations d'aménagement contribuant à la production de logements neufs, au regard des subventions publiques injectées dans l'EPA, la question se pose d'augmenter les charges foncières à l'attention des promoteurs privés, le marché se révélant porteur, sous réserve d'une maîtrise des prix de sortie pratiqués par les promoteurs et des charges foncières à destination des bailleurs sociaux. [...] » ➡ Il est envisageable d'augmenter les recettes de charges foncières privées compte-tenu de la situation tendue du marché immobilier. Cela permettra d'alléger les participations et subventions publiques. »	Les commercialisations par appels à projets en cours, en particulier celles qui ont été lancées depuis 2020, sont menées en intégrant, parmi les critères de mise en concurrence, un critère de prix. Ce dernier peut être : - Soit le prix d'acquisition du foncier ; - Soit l'amélioration du prix d'acquisition du foncier par rapport à une valeur plancher qui a été estimée sur la base des dernières cessions comparables conclues. Ce deuxième critère, utilisé à plusieurs reprises, s'est révélé particulièrement efficace au plan financier pour l'établissement. Il donne, dans le classement des offres, un poids particulièrement élevé, si ce n'est décisif, au prix tout en stimulant la qualité architecturale et le respect de la programmation.	Dans les pages 26 et 27, la mission décrit un double mécanisme concomitant pour contenir le risque de spéculation foncière et définir une modalité de partage de la valeur entre aménageur et promoteur dans la chaîne de valeur de l'aménagement. La mission invite l'EPA à se rapprocher d'autres EPA (Nice Ecovallée, GPA,) qui ont mis en place ce double mécanisme : fixation de la charge foncière dans l'appel d'offres et engagement des promoteurs dans les promesses de vente à ne pas dépasser des prix de sortie maximaux.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
		Il est à noter que les 5 dernières commercialisations de foncier par appel à projet et mise en concurrence ont conduit à retenir l'offre avec le prix le plus élevé. En outre, une clause de retour à meilleure fortune est maintenant largement mise en place dans les commercialisations auprès de promoteurs privés (hors logement social). Elle consiste à un partage de la marge sur les logements vendus, au-delà d'un certain prix au m2, entre le promoteur et l'établissement. A ce jour, le processus de commercialisation en place, par mise en concurrence, accorde une place très significative, si ce n'est déterminante, au prix, les charges foncières étant sensiblement en augmentation d'une commercialisation à l'autre, sans qu'il soit possible de déterminer jusqu'où cette hausse pourrait aller, compte tenu de la petite taille du marché immobilier (largement « fait » par l'EPA). Hormis une action sur la programmation des lots cédés, ce qui ne me semble pas être le sujet ici, je ne vois pas bien comment aller plus loin pour stimuler encore les prix à l'occasion du processus de commercialisation et suis preneur de toute suggestion concrète sur le sujet.	L'EPA pourra ainsi analyser si dans son contexte il peut mettre en place ce double mécanisme.
Pages n°26 et 27	« À la fois pour éviter que la zone de l'OIN d'Alzette-Belval ne se transforme en zone d'ortoir de travailleurs transfrontaliers y compris de nationalité luxembourgeoise à fort pouvoir d'achat et une fracture sociale entre la population locale française dont le pouvoir d'achat est globalement insuffisant pour accepter de tels prix, il apparaît nécessaire que l'EPA fixe un plafond de prix de vente des promoteurs immobiliers aux particuliers et aux bailleurs sociaux afin de garantir des prix abordables sur le périmètre de	<u>Sur le fond</u> On constate que : - La démographie et l'économie du territoire de l'OIN repose principalement sur les travailleurs frontaliers, qui constitueraient, selon les communes, entre 70 et 80% des actifs (données issues des études réalisées par l'agence d'urbanisme locale, l'AGAPE).	Cf remarque dans le paragraphe au-dessus sur ce double mécanisme et le risque de spéculation foncière.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
	l'OIN d'Alzette-Belval. Techniquement, il semble possible de faire figurer dans les promesses de vente aux promoteurs immobiliers des clauses fixant les prix plafond de sortie et des clauses anti-spéculatives sur 10 ans. Il s'agit de faire porter la mise en concurrence sur des critères de qualité et de programme, à prix de charges foncières fixes. Ces pratiques apparaissent difficilement contestables sur un plan juridique. Elles existent déjà au sein d'autres EPA et sont définies formellement [...]. ⇒ La maîtrise des prix de sortie des logements neufs est essentielle afin de développer une offre de logements abordables, accessibles à la population locale française ne travaillant pas au Luxembourg et de contenir les mécanismes émergents de spéculation et de marge croissante des promoteurs immobiliers. Cette régulation semble possible dans le cadre des promesses des ventes aux promoteurs. L'établissement peut s'appuyer sur les pratiques d'autres EPA. [...] <i>R12 - Développer une offre de logements abordables tout en augmentant les charges foncières afin d'alléger les subventions et participations publiques [...]</i> »	- Les prix à l'accession sur le marché résidentiel luxembourgeois⁴ sont tels que des résidents luxembourgeois acquièrent à l'étranger (soit pour habiter, soit pour investir uniquement), le territoire de l'OIN n'échappant pas à cette tendance. Dans ce contexte, le mécanisme consistant à fixer un plafond aux prix de vente des logements en accession « libre » (par opposition avec l'accession sociale) dans les opérations d'aménagement pourrait certes permettre à certains ménages issus de « la population locale française », qui n'en auraient pas eu la possibilité en l'absence de ce mécanisme, d'acquérir. Toutefois, on peut dans le même temps en relativiser l'impact potentiel en soulignant qu'un tel type de clause plafond mettra en situation encore plus favorable les ménages les plus solvables auprès d'agents immobiliers et de propriétaires dont on constate qu'ils donnent rarement la priorité aux acquéreurs potentiels disposant des « moins bons dossiers » auprès des établissements bancaires. <u>Sur la méthode proposée</u> La méthode selon laquelle « l'EPA fixe un plafond de prix de vente des promoteurs immobiliers aux particuliers et aux bailleurs sociaux », avec « des clauses anti-spéculatives sur 10 ans », et fait « porter la mise en concurrence sur des critères de qualité et de programme, à prix de charges foncières fixes » est théoriquement possible. On constate toutefois qu'en début 2022, à l'occasion d'une commercialisation comportant un critère financier donnant un poids important au prix d'acquisition, le contrôleur général de	

⁴ Par exemple à Esch-sur-Alzette, à quelques km de Micheville, le prix moyen des logements à la vente est d'environ 7 000 euros par m2, soit près du double du prix des constructions neuves livrées à Micheville.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
		l'établissement a fait état du poids « notoirement insuffisant » donné au prix d'acquisition dans la comparaison des offres. En outre (cf. supra), les commercialisations récentes ont montré une hausse continue des charges foncières, dans un marché immobilier très restreint et quasiment limité aux logements construits sur les fonciers cédés par l'EPA. Fixer la charge foncière fait donc peser le risque de se priver d'un surcroît de recettes qu'une mise en concurrence avec un critère financier permettrait de capter au bénéfice de l'établissement. Dans ce contexte, la mise en œuvre de la méthode supra paraît difficilement envisageable.	
Page n°27 et recommandation n°12	« Les opérations de rénovation urbaine en centre-bourg méritent d'être poursuivies sur le territoire de l'OIN d'Alzette-Belval et en dehors sur la base d'un modèle d'affaire davantage équilibré issu du retour d'expérience des deux premières opérations test. » « EPA : [...] poursuivre la réhabilitation des logements en centre-bourg (territoire OIN et hors OIN) sur la base d'un bilan de performance, quantitatif et qualitatif des deux premières opérations de ce type. »	L'implication de l'EPA dans la rénovation d'un patrimoine de maisons de cité minière à Villerupt repose notamment sur le constat, en 2016, d'une vacance importante. Or, en 2022, les données de marché ne sont plus les mêmes et, avec elles, le besoin a évolué, les logements de cité de Micheville apparaissant à présent comme des biens recherchés, achetés par des ménages solvables qui entreprennent des travaux de rénovation Ainsi, lors de sa réunion du 11 mars 2022, le conseil d'administration de l'établissement n'a pas formulé d'objection à l'actualisation de cette ambition, comme suit : - Poursuite de l'opération de transformation de 20 logements en 10 dans la cité Micheville, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA. - Mise en vente, selon des conditions restant à définir, du patrimoine de cité minière résiduel acquis par l'établissement dans les années passées, l'établissement n'ayant donc pas nécessairement vocation, dans ce nouveau contexte, de continuer à intervenir en maîtrise d'ouvrage pour rénover des maisons délabrées.	Dans le PSO de 2019, il est indiqué que l'EPA proposera dans ses opérations d'aménagement et de réhabilitation urbaine des prix de sortie des logements et des loyers maîtrisés afin de permettre à tous d'habiter les quartiers nouvellement créés ou réaménagés et de participer ainsi à la régulation des prix de l'immobilier sur le territoire. Or, les acquisitions actuelles peuvent conduire à un mécanisme de spéculation. La mission considère qu'un bilan de performance, quantitatif et qualitatif, au-delà du seul sujet de la vacance est souhaitable à l'occasion de la révision du PSO et dans le cadre de l'OPAH-RU afin de maintenir une offre de logements rénovés à des prix abordables en location et accession et de déterminer le ou les opérateurs.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
			Elle invite l'EPA à se rapprocher de celui de Saint Etienne, qui dispose d'une expérience sur ce sujet.

Observations de la DHUP

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
P5 (section 3)	« Ce PSO n'est pas pensé et conçu comme un outil de pilotage de la mise en œuvre de la stratégie de l'établissement et ne permet pas d'évaluer sa performance. Sa révision doit être engagée en 2022 sur la base d'un bilan partagé »	La révision du PSO est déjà acté, la phrase pourrait être modifiée pour l'indiquer. « Sa révision est d'ores et déjà prévue. Elle doit être engagée en 2022 sur la base d'un bilan partagé »	OK pour la modification rédactionnelle
P6 (section 3) et 26 (section 23)	Le non-engagement ferme des partenaires financiers au-delà d'une période de 5 ans, et la non-signature d'un protocole cadre de partenariat.	Le protocole cadre n'a, en effet, pas été signé par les parties. Cependant, il convient de souligner que les financements des partenaires ont toujours été mobilisés selon le calendrier prévu. Proposition de modification rédactionnelle : « le modèle économique de l'établissement à terminaison est fragilisé, d'une part, par l'absence d'engagements fermes de ses partenaires financiers (État compris) au-delà d'une période de 5 ans alors qu'un protocole de partenariat le prévoyait sur une période de 20 ans et, ce même si les financements des partenaires ont toujours été mobilisés selon le calendrier prévu, et, d'autre part, »	Ok pour la modification rédactionnelle
P6 (section 3)	Le « smiley » pour l'item « modèle économique » est resté rouge	Le commentaire a été repris et correspond mieux à la situation de l'EPA avec la prise en compte de pistes d'amélioration déjà ou en cours de mise en œuvre. Le « smiley » pourrait passer à l'orange.	La mission a maintenu le smiley en rouge compte-tenu des incertitudes restantes sur le modèle économique. Elles pourront être levées dans le cadre de la révision du PSO.
P7 (section 3)	« Le manque de partage d'informations et de bonnes pratiques avec les autres EPA au sein du réseau métier. »	Cet ajout interroge la DHUP dans la mesure où le sujet n'a pas été abordé lors des entretiens. Les EPA sont régulièrement réunis en visio ou en séminaire. Le prochain séminaire est d'ailleurs programmé les 7 et 8 avril avec des visites d'opération et des discussions sur la qualité urbaine	Ce constat de la mission est fondé sur les connaissances par la mission de bonnes pratiques opérationnelles dans des autres EPA, inconnues de l'EPA d'Alzette-Belval.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
		ou sur les enjeux aménagements pour la période 2022-2027 (ex. décarbonation de l'aménagement, sobriété foncière, etc). Les EPA participent aussi au Réseau National des Aménageurs ainsi qu'à des travaux collectifs sur les indicateurs financiers et les démarches de performance environnementale. L'ajout ne paraît donc pas justifié.	La mission prend acte des actions menées par la DHUP en matière de mise en œuvre des politiques publiques auprès des EPA et suggère qu'elle renforce le partage des bonnes pratiques opérationnelles pour l'exercice de leur métier.
P2 (section 5)	<i>« La démarche éco quartier est maîtrisée par l'EPA et donne satisfaction. Néanmoins, il est peut-être contreproductif de vouloir l'appliquer à l'ensemble des 27 zones du PSO,... »</i>	A noter, la démarche s'écrit « EcoQuartier ». La démarche EcoQuartier peut s'adapter à des opérations de toutes tailles y compris de petites dimensions. Toutefois la systématiser aux 27 zones n'est pas forcément pertinent. Proposition de rédaction : <i>« La démarche EcoQuartier est maîtrisée par l'EPA et donne satisfaction. Néanmoins, son application à l'ensemble des 27 zones du PSO n'est peut-être par pertinente et doit être interrogée, ...</i>	La mission va corriger « éco quartier » en « EcoQuartier ». La mission reprend la formulation de la DHUP avec l'ajout suivant : <i>« notamment au regard de la taille de la zone ».</i>
P11 (section 10)	Révision à la baisse le nombre de zones d'aménagement (27) non encore engagée.	Accord avec cette nouvelle rédaction, la DHUP considère qu'il est effectivement nécessaire d'effectuer une sélection au sein des zones d'aménagement de l'OIN, afin de concentrer l'action.	
P11 (section 10)	Hypothèse de rechercher <i>« de nouvelles zones d'aménagement au sein et en dehors du périmètre d'intervention actuel de l'EPA en accord avec les collectivités territoriales ».</i>	Il conviendrait soit de développer plus avant cette recommandation soit de ne pas en faire mention. En effet, il s'agit d'un sujet sensible puisque le périmètre de l'EPA a été réduit au cours de la phase de préfiguration. Pour envisager des interventions hors périmètre, il faudrait apporter des éléments justifiant un élargissement de la zone d'intervention de l'EPA. Autrement dit il faudrait objectiver des besoins de productions de logements tout en documentant les difficultés rencontrées par les collectivités pour apporter des réponses au bon niveau.	C'est l'objet de la révision du PSO de rassembler ces éléments.

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
P12 (section 11), R2	Elaborer une stratégie d'actions sur la mobilité transfrontalière, en lien avec les collectivités et le Luxembourg.	La mission attribuée à la DHUP et à la DGITM n'est pas de leur responsabilité directe. La stratégie sur la mobilité transfrontalière doit être portée au niveau local par le corps préfectoral et avec l'appui de la DREAL Grand Est. La recommandation devrait plutôt faire référence à un mandat ministre confiant à un préfet la mission d'accompagner l'élaboration d'une stratégie de mobilité transfrontalière. Cette recommandation pourrait nécessiter de créer un COPIL associant les acteurs territoriaux afin de réaliser des études et de proposer des scénarios.	La mission prend acte de cette proposition de la DHUP et va modifier son rapport en ce sens en recommandant à la DHUP de saisir le ministre chargé des transports pour qu'une mission soit confiée au Préfet sur ce sujet.
P15, R4	La définition par la DHUP et l'ANCT d'orientations stratégiques de l'Etat en matière de développement économique.	Le développement économique est une compétence décentralisée. La DHUP maintient de fortes réserves sur cette recommandation qui ne rentre pas dans son champ de compétence (ni dans celui de la DGITM). De même que pour la mobilité transfrontalière, la recommandation pourrait être réécrite en proposant de mandater un préfet pour animer une concertation avec les collectivités et le Luxembourg.	La mission prend acte de cette proposition de la DHUP. Elle va modifier son rapport en recommandant à la DHUP de saisir le ministre chargé de la cohésion des territoires pour qu'une mission soit confiée au Préfet sur ce sujet sur le territoire d'Alzette-Belval à partir d'un bilan de la mission confiée en 2018.
P17-18, R5	Mettre en place une meilleure collaboration avec le Luxembourg	La suppression de la proposition d'intégrer le Luxembourg au CA de l'établissement est un point positif. La DHUP est en accord avec le fait qu'une meilleure articulation avec le Luxembourg est nécessaire, et qu'une coopération effective doit être mise en place.	
P19 (section 17)	L'inadéquation des moyens humains et de l'organisation de l'EPA au développement de l'activité de l'établissement.	Les difficultés de recrutement auxquelles est soumis l'EPA compte tenu de sa proximité avec la frontière luxembourgeoise (niveau de salaire) mériteraient d'être évoquées dans les constats. Par ailleurs la dernière phrase de la page semble incomplète : « La mission propose le directeur de	Cette difficulté de recrutement liée aux différences de salaires avec le Luxembourg a été indiquée à la mission qui pour autant n'a pas constaté l'existence de poste vacant

PAGE DU RAPPORT OU N° DE LA RECOMMANDATION	POINTS ABORDÉS	RÉPONSE DU SERVICE	OBSERVATIONS DES AUDITEURS
		l'aménagement, charge à lui de déléguer la responsabilité par opération aux chefs de projet... ». La DHUP propose la rédaction suivante : « La mission propose que ce responsable soit le directeur de l'aménagement, charge à lui de déléguer la responsabilité par opération aux chefs de projet	OK pour cet ajout
P29-30, R12	Recommandation d'augmenter les recettes de charges foncières privées en maîtrisant, parallèlement, les prix de sortie des logements neufs.	Ces deux recommandations sont potentielles contradictoires. Les promoteurs renoncent difficilement à leur marge par conséquent une hausse des charges foncières sera répercutées sur les prix si le marché le permet. Si le marché n'est pas porteur, les promoteurs vont se retirer. La rédaction pourrait être revue à la marge : « cette régulation semble possible par insertion de clauses adaptées dans les actes dans le cadre des promesses des ventes aux promoteurs. »	Dans les pages 26 et 27, la mission décrit un double mécanisme concomitant pour contenir le risque de spéculation foncière et définir une modalité de partage de la valeur entre aménageur et promoteur dans la chaîne de valeur de l'aménagement. La mission invite l'EPA à se rapprocher d'autres EPA (Nice Ecovallée, GPA,) qui ont mis en place ce double mécanisme : fixation de la charge foncière dans l'appel d'offres et engagement des promoteurs dans les promesses de vente à ne pas dépasser des prix de sortie maximaux. L'EPA pourra ainsi analyser si dans son contexte il peut mettre en place ce double mécanisme. La clause de régulation doit figurer dès la promesse de vente pour pouvoir être intégrée dans l'acte.

Annexe 6 : Liste des personnes rencontrées

Nom	Organisme	Fonction	Complément	Date
Pim KNAFF	Ville d'Esch sur Alzette	Président du GECT (groupement européen de coopération territoriale)		Réponse écrite
Marie-Josée VIDAL	Ministère luxembourgeois de l'Energie et de l'Aménagement du territoire	Conseiller de Gouvernement 1ère classe - Coordinatrice générale	Présidente de la société de développement Agora , en charge du développement de Belval	12/01/2022
Christophe SUCHEL	DHUP/AD	Adjoint au sous directeur	Vice-président du CA	29/09/2021
Célia MOINARD	DHUP/AD2	Chargée de mission	Tutelle des établissements publics d'aménagement : ORSA, Alzette-Belval -	29/09/2021
Nicolas SORNIN-PETIT	ANCT/DGDAOS/PoI ICT	Chef du pôle Interface et Contrats Territoriaux - Direction Générale à l'Appui Opérationnel et	Représentant du ministre chargé de l'aménagement du territoire au CA	24/11/2021
Hubert BLAISON	CGEfi	Contrôleur général		04/10/2021
Guillaume BENNET	Direction du budget	adjoint au chef du bureau du logement, de la ville et des territoires à la direction du budget	Participe aux RAE (réunions des administrateurs de l'Etat)	02/12/2021
Frédéric CARRE	Sous-préfecture de Briey	Sous-préfet		23/11/2021
Thierry HEGAY	Sous-préfecture de Thionville	Sous-préfet		22/09/2021
David MAZOYER	DREAL Grand-Est	Directeur régional adjoint		04/10/2021
Alain TOUBOL	EPF Grand Est	Directeur général		29/09/2021
Anne-Françoise BARUTEAU	DDFIP de la Moselle	Responsable du Pôle Gestion publique	Représentante du ministre chargé du budget au CA	02/12/2021
Chaynesse KHIROUNI	Conseil Départemental de la Meurthe-et-Moselle	Présidente	Représentante du Conseil Départemental de la Meurthe-et-Moselle au CA	14/12/2021
Patrick WEITEN	Conseil Départemental de la Moselle	Président	Représentant du Conseil Départemental de la Moselle au CA - Président du CA	08/12/2021
Mathieu WEIS		4ème Secrétaire	Futur président du CA	08/12/2021
Véronique GUILLOTIN	Conseil régional du Grand Est	Sénatrice de Meurthe et Moselle Vice-présidente du conseil régional du Grand	Titulaire au CA	08/12/2021
Patrick RISSER	Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette	Président Conseiller municipal de la commune d'Aumetz	Représentant de la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette au CA	08/12/2021
Viviane FATTORELLI	Commune d'Audun-Le-Tiche	Maire		09/12/2021
Daniel CIMARELLI	Commune de Redange	Maire		10/12/2021

Nom	Organisme	Fonction	Complément	Date
Damien NERKOWSKI	EPA Alzette-Belval	Directeur général		20/12/2021
Jeremy de CONTI	EPA Alzette-Belval	Directeur de l'Aménagement		25/11/2021
Hélène BISAGA	EPA Alzette-Belval	Responsable Développement		23/11/2021
Mathieu QUELENNEC	EPA Alzette-Belval	Chef de projets		22/11/2021
Nada EL GOUADI	EPA Alzette-Belval	Chef de projets		17/11/2021
Oriane HENTZY	EPA Alzette-Belval	Chef de projets		16/11/2021
Jean-Hugues MARCHAL	EPA Alzette-Belval	Responsable Administratif et Financier		25/11/2021
Claire TUTIN	EPA Alzette-Belval	Gestionnaire administratif et financier		25/11/2021
Jean-Christophe TISSERANT	EPA Alzette-Belval	Agent comptable		24/11/2021
Julien SCHMITZ	Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord	Directeur		10/12/2021
Patrick Francois	Banque des territoires	Directeur régional Grand Est		01/12/2021
Patrick Heberlé		Expert		01/12/2021
Sandrine LABROSSE		Directrice territoriale Meurthe-et-Moselle		01/12/2021
Julien CADOUX	Blue habitat	Directeur des programmes		01/12/2021
Jean-Pierre RAYNAUD	VIVEST (filiale Action logement)	Directeur Général		30/11/2021
Dominique GROSHENS	Co-développement (groupe Constantin)	cogérant		01/12/2021
Sophie LACOGNE	Duval	directrice Est		16/12/2021
Sébastien TILIGNAC	Batigère	Directeur général		01/12/2021

Annexe 7 : Glossaire

Lexique	Signification
Affaire	Affaire : périmètre d'intervention, déterminé par l'organisme, et sur lequel il fonde le suivi de son activité, définit ses prévisions et dégage son résultat. (source : Avis n° 2018-09 norme 23 Recueil EP)
AGORA	AGORA : société de droit privé (SARL) fondée en octobre 2000 dans le cadre d'un accord de partenariat entre l'État luxembourgeois et l'Arbed (aujourd'hui groupe d'entreprises ArcelorMittal). Sa mission est de mettre en valeur et de développer les friches industrielles des anciens sites sidérurgiques luxembourgeois dans l'intérêt général, d'un point de vue scientifique, social, écologique, culturel et d'aménagement du territoire.
ANCT	Agence nationale de la cohésion des territoires
CGEfi	Contrôle général économique et financier
CIG	Commission intergouvernementale (CIG) franco-luxembourgeoise : créée en 2010 à Paris, en vertu de la convention signée entre la France et le Luxembourg pour le renforcement de la coopération transfrontalière. L'objectif est de faciliter les échanges entre les parties prenantes de la coopération transfrontalière françaises et luxembourgeoises et de proposer des solutions aux problèmes soulevés afin de faciliter la vie quotidienne des populations
CCPHVA	Communauté de Communes Pays du Haut Val d'Alzette : EPCI à fiscalité propre qui associe les 8 communes du Pays du Haut Val d'Alzette en vue d'élaborer un projet commun de développement et d'aménagement de ce territoire. Exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences dans plusieurs domaines, notamment : aménagement de l'espace et actions de développement économique.
DDFIP	Direction départementale des finances publiques
DDT	Direction départementale des territoires

Lexique	Signification
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages : direction rattachée à la Direction de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EPFGE	Etablissement public foncier du Grand Est
GECT	Groupeement europeen de coopération territoriale : "Les Groupements européens de coopération transfrontalière sont un instrument juridique européen qui permet aux autorités territoriales de différents États de mettre en place des groupes de coopération. Il s'agit d'un outil facultatif doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, créé par le règlement communautaire du 5 juillet 2006 (1082/2006) applicable au 1er août 2007 sur l'ensemble du territoire communautaire" (source : https://www.europe-en-france.gouv.fr/fr).
IBA	Internationale Bauausstellung : outil d'aménagement allemand permettant de développer, sur une longue durée un projet de territoire structurant et innovant en architecture et en urbanisme.
Modèle économique soutenable	Modèle économique soutenable : dépend de l'équilibre financier des opérations d'aménagement, des ressources financières de l'établissement (fonds propres, recours à l'emprunt) et de ses frais de fonctionnement.
OIN	Opération d'Intérêt National : dispositif créé en 1983, défini, depuis la loi « ELAN », comme une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'Etat décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers. L'Etat, sur le périmètre de l'OIN, peut déroger aux règles locales d'urbanisme : notamment, le préfet de département est compétent pour la création de ZAC et pour délivrer les permis de construire, d'aménager ou de démolir.
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat : "dispositif contractuel qui prend la forme d'aides financières et de services la réhabilitation du parc immobilier bâti, à l'amélioration de l'offre de logements en particulier locatifs, au maintien ou au développement des services de voisinage, et le cas échéant à la requalification des quartiers anciens ou dégradés." (fiche outil CEREMA)
PAS	Prêt d'accession sociale : prêt immobilier accordé aux personnes ayant des revenus modestes. Il peut servir à devenir propriétaire de sa résidence principale.
PFA	Prévision à fin d'affaires : formalisation du cumul des dépenses et recettes affectées à l'affaire depuis son début jusqu'à sa fin.(source Avis n° 2018-09 norme 23 Recueil EP)

Lexique	Signification
PFA fiable	PFA fiable : se fonde sur des hypothèses raisonnables et validées par la direction dont il est probable qu'elles se réaliseront telles que prévues. (source Avis n° 2018-09 norme 23 Recueil EP)
PLUi-H	Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l' Habitat
PPA	Programme Prévisionnel d'Aménagement : partie 2 du PSO "planifie à moyen terme les actions, opérations et projets à réaliser, leur localisation, l'échéancier prévisionnel de leur réalisation ainsi que les perspectives financières à leur achèvement." (extrait du PSO Alzette-Belval)
PPA	Projet partenarial d'aménagement : issu de la loi ELAN, le contrat de projet partenarial d'aménagement et la grande opération d'urbanisme ont pour objectif d'accélérer les grands projets urbains et de renforcer l'efficacité de l'intervention des acteurs privés et publics. (source : https://www.ecologie.gouv.fr/)
Protocole cadre de partenariat	Protocole cadre de partenariat : constitue la première base contractuelle des partenariats et précise les cadres nécessaires au démarrage, à la mise en oeuvre de l'OIN et à l'intervention de l'EPA. Il définit les grandes orientations des projets de développement envisagés à l'intérieur du périmètre de l'OIN et les engagements pris par chaque signataire, notamment sur le plan financier . Il comprend en annexe le plan d'affaires (bilan prévisionnel à terminaison
PSO	Projet stratégique et opérationnel : créé par l'Ordonnance 2011-1068 du 8 septembre 2011 abrogé par la loi "Elan" du 23 novembre 2018, défini par l'article L321-18 du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 25 novembre 2018 : L'établissement élabore un projet stratégique et opérationnel qui définit ses objectifs, sa stratégie ainsi que les moyens qui seront mis en œuvre pour les atteindre. Tient compte : des orientations stratégiques définies par l'autorité
SCoT(AT)	Schéma de Cohérence Territoriale (de l'Agglomération Thionilloise) : outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).(source : https://www.ecologie.gouv.fr/)
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires : constitue le cadre de la planification régionale en matière d'aménagement du territoire. Définit les priorités de l'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans sans déterminer l'occupation des sols.
ZAN	Zéro Artificialisation Nette : objectif national fixé à 2050 par la loi Climat et résilience



MISE À JOUR DE LA DÉMARCHE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'EPA ALZETTE-BELVAL (INFORMATION)

9



MISE À JOUR DE LA DÉMARCHE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'EPA ALZETTE-BELVAL (INFORMATION)

9.1

NOTE D'INFORMATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2022

**MISE À JOUR DE LA DÉMARCHE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE
DE L'EPA ALZETTE-BELVAL**

NOTE D'INFORMATION

Contexte :

Le 9 octobre 2020, le Conseil d'Administration de l'Etablissement a été informé de la mise en place de documents cadres en matière d'aménagement et de construction durable pour 2021 ainsi que d'objectifs de performance environnementale pour les projets à mettre en œuvre dès 2021, avec la perspective d'un bilan en 2022.

	Objectif de l'Etablissement	Mise en œuvre prévisionnelle en 2021
Economie circulaire	20 % de terres excavées réemployées (travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA)	Mise en œuvre dans les travaux d'aménagement engagés par l'EPA en 2021 Mise en place des outils permettant le suivi précis du taux de terres excavées réemployées
	30% de déchets de chantier valorisés (travaux sous maîtrise d'ouvrage EPA)	Mise en œuvre dans les travaux d'aménagement engagés par l'EPA en 2021 Mise en place des outils permettant le suivi précis du taux de déchets de chantier valorisés
Sobriété énergétique et carbone	100% des projets résidentiels sur des fonciers vendus par l'EPA au niveau E3C1 ou E2C2	100% des projets résidentiels lancés à compter de 2021 sur des fonciers vendus par l'EPA au niveau E3C1 ou E2C2
Éco-conception	100% des projets sur des fonciers vendus par l'EPA avec le label « bâtiment biosourcé » de niveau 1. 10% des projets sur des fonciers vendus par l'EPA avec une structure majoritairement en bois.	100% des projets lancés à compter de 2021 sur des fonciers vendus par l'EPA avec le label « bâtiment biosourcé » de niveau 1. 10% des projets lancés à compter de 2021 sur des fonciers vendus par l'EPA avec une structure majoritairement en bois
Biodiversité et artificialisation	Coefficient de biotope surfacique de 20%	Mise en œuvre dans les opérations d'aménagement à lancer ou dans les nouvelles phases des opérations en cours

La présente note d'information établit ce bilan et au regard de celui-ci, décrit la suite de la démarche.

1. Bilan

Le bilan porte sur la réalisation des **objectifs de performance environnementale** définis en 2020 ainsi que sur la mise en œuvre, depuis 2020, de **deux référentiels d'aménagement et de construction durables**.

1.1. Objectifs de performance environnementale

1.1.1. *Economie circulaire*

A. Le réemploi des terres excavées

Deux opérations d'aménagement sont concernées :

- L'aménagement du site de Micheville ;
- L'aménagement du site de Cantebonne.

En ce qui concerne le site de Micheville, il convient d'observer que les travaux permettant le réemploi de terres excavées sont des travaux dits de « pré-aménagement », incluant précisément le tri et la gestion des terres, exclusivement réalisés, jusqu'à la date du présent bilan, par l'EPF de Grand Est. Cette mission est assurée avec l'accompagnement d'un bureau d'étude spécialisé en « Sites et Sols Pollués » et en lien avec le BRGM, une plateforme de tri et une méthodologie de caractérisation des terres et de réemploi ayant été mis en place.

En ce qui concerne le site de Cantebonne, où l'aménagement ne fait intervenir que l'EPA Alzette Belval, l'Etablissement a mis en place dans les marchés de travaux relatifs aux VRD dont il est maître d'ouvrage, des clauses établissant :

- Un objectif minimum de remploi de terres excavées (exprimé en % du volume des terres excavées), issu d'une analyse réalisée par la maîtrise d'œuvre et applicable au marché considéré ;
- Des pénalités pour l'entreprise attributaire du marché en cas de non-respect de cet objectif minimum.

Les objectifs chiffrés figurant dans les Dossiers de Consultation des Entreprises (DCE) relatifs aux VRD correspondent globalement à environ 30% de réemploi de terres excavées.

Le bilan à fin septembre 2022 est le suivant :

	Volume de terres excavées (en m3)	Volume de terres réemployées (en m3) ¹	Taux de réemploi
<i>Maîtrise d'ouvrage EPFGE</i>			
Micheville	270 990	234 703	86,6%
<i>Maîtrise d'ouvrage EPAAB</i>			
Cantebonne	12 971	6 317	48,7%
TOTAL	283 961	241 020	84,9 %

L'objectif de 20% de terres excavées réemployées dans le cadre des travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAAB est donc dépassé.

B. La valorisation des déchets de chantier

La valorisation des déchets de chantier s'inscrit à la fois dans les objectifs de performance environnementale présentés en octobre 2020 mais également dans la charte d'engagement pour une économie circulaire et inclusive sur le territoire de l'OIN Alzette-Belval dans laquelle est engagée l'EPA.

Elle concerne l'opération de réhabilitation d'un ilot de 20 logements à Villerupt (cité Saint Félix), représentant environ 1 000 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de ce projet, un diagnostic Produits Equipements Matériaux et Déchets (PEMD) a été réalisé. Il a permis de flécher des filières de recyclage et de valorisation pour 656,234 tonnes de matériaux sur les 679,2667 tonnes de matériaux issus des démolitions et du curage préalables à la réhabilitation, soit un **taux de valorisation/recyclage théorique de 96,6%, très supérieur à l'objectif de 30%.**

De plus, pour ce projet, l'EPA Alzette-Belval a missionné un assistant à maîtrise d'ouvrage qui fera le suivi des déchets de chantier et de leur bonne valorisation lors de la phase travaux. Il aura notamment comme mission de veiller à la bonne organisation du chantier (mise en place de bennes appropriées notamment) et au suivi des Bordereaux de Suivi des Déchets (BSD).

1.1.2. Sobriété énergétique et carbone

Depuis 2021, 2 appels à projets en vue de cessions foncières ont été lancés, dans le cadre de la ZAC de Cantebonne :

- Pour une de ces 2 commercialisations, lancée en 2021, le projet retenu atteint le label E2C2 ;
- Pour l'autre, lancé en 2022, la référence est la RE 2020, niveau 2028, bien au-delà du label E3C1 ou E2C2.

¹ Ceci inclut des terres stockées, après tri, en vue de leur réemploi.

L'objectif est donc atteint.

D'une façon plus générale, si l'on considère l'ensemble des cessions réalisées ou en cours, le panorama est le suivant :

Logements	Surface de plancher totale (m² SDP)	SDP répondant a minima aux exigences du label E2C1 (m² SDP)	SDP répondant a minima aux exigences du label E3C1 ou E2C2 (m² SDP)
Constructions livrées	12 594	7 694	2 795
Terrains sous PSV ² (ou acte signé mais bâtiment non livré)	60 372	46 963	46 963
Autres terrains en cours de commercialisation	23 274	20 503	20 503
TOTAL	96 240	75 160	70 261
Part de la SDP totale	100%	78%	73%

On constate un niveau de performance environnementale plutôt élevé des projets immobiliers, y compris pour des procédures de commercialisation lancées avant 2021, qui s'explique notamment par :

- L'incitation de l'Etablissement à la construction durable (la sobriété énergétique et carbone constituant d'ores et déjà avant 2021 un critère de jugement des projets lors de la procédure de mise en concurrence) ;
- L'existence d'un marché pour des logements dont la performance environnementale fait partie des exigences des clients.

1.1.3. Ecoconception

Les deux objectifs en matière d'éco-conception portent sur l'intégration d'éléments biosourcés dans les projets immobiliers réalisés sur terrains cédés par l'Etablissement.

Il est à noter que l'objectif de « 10% des projets lancés à compter de 2021 sur des fonciers vendus par l'EPA avec une structure majoritairement en bois » a été mis en œuvre en imposant l'obtention du niveau 3 du label « bâtiment biosourcé ».

Cette précision étant faite, les 2 appels à projets en vue de cessions foncières lancés en 2021 et 2022 comportent une exigence d'obtention du label « bâtiment biosourcé » de niveau 3, les projets immobiliers sélectionnés remplissant effectivement cette exigence.

L'objectif est donc atteint.

² PSV : promesse synallagmatique de vente.

Plus généralement, si l'on considère l'ensemble des cessions réalisées ou en cours (portant donc notamment sur des démarches de commercialisation lancées avant 2021), le panorama est le suivant :

Biosourcé et construction bois :

Logements	Surface de plancher totale (m ² SDP)	SDP répondant a minima aux exigences du label biosourcé niveau 1 (m ² SDP)	SDP répondant a minima aux exigences du label biosourcé niveau 3 et de la construction majoritairement en bois (m ² SDP)
Constructions livrées	12 594	0	0
Terrains sous PSV (ou acte signé mais bâtiment non livré)	60 372	49 633	27 818
Autres terrains en cours de commercialisation	23 274	20 503	8 634
TOTAL	96 240	70 136	36 452
<i>Part de la SDP totale</i>	<i>100%</i>	<i>73%</i>	<i>38%</i>

Une part significative des projets comporte une part importante de matériaux biosourcés, avec des promoteurs régionaux actifs dans le domaine de la construction à ossature bois.

1.1.4. Biodiversité

L'objectif porte sur le Coefficient de Biotope Surfacing (CBS), qui mesure la part de la surface non artificialisée dans un périmètre d'aménagement donné.

Le CBS est calculé, pour les deux ZAC créées ainsi que pour l'Ecoparc et l'opération de Rédange Coteau, à partir :

- Du plan AVP ou PRO, suivant avancement, complété par une note technique sur le paysagement et l'ensemble des revêtements pour les espaces publics ;
- Des fiches de lot pour les parcelles cédées ou à céder.

Il s'agit donc d'une valeur prévisionnelle.

Opération d'aménagement	CBS prévisionnel
ZAC de Micheville 1	0,38
ZAC de Cantebonne	0,54
Ecoparc	0,32
Rédange Coteau	0,35

L'objectif d'un CBS de 20% est donc en passe d'être atteint pour ces trois périmètres d'aménagement.

1.2. Mise en œuvre des documents cadres en matière d'aménagement et de construction durable

1.2.1. Rappel

En fin 2020, l'EPA a mis en place deux documents cadres en matière d'aménagement et de construction durable.

Le premier de ces documents s'intitule « Référentiel Ecoquartier pour un aménagement durable ». Il est applicable aux opérations d'aménagement pilotées par l'Etablissement. Il décrit le contenu qu'entend donner l'Etablissement à chacun des 20 engagements, déclinés en trois niveaux, de la démarche EcoQuartier. Il a vocation à être intégré dans les dossiers d'appel d'offres de maîtrise d'œuvre urbaine et, le cas échéant, dans les appels à projets de cession foncière.

Le second s'intitule « Socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables ». Basé sur la certification NF HQE, il réunit les ambitions et prescriptions minimales à respecter pour les bâtiments construits sur des terrains cédés par l'Etablissement. Il comporte les certifications et labels à obtenir, dans l'objectif d'une transition écologique et énergétique vers une économie à bas carbone et à faible niveau de consommation de ressources non renouvelables. Il décrit également des prescriptions qui couvrent quatre axes (biodiversité et paysage, qualité architecturale et pérennité du bâti, valeur d'usage des parties communes et des logements, conception bioclimatique et performance environnementale et sociale) et qui, outre les précédents objectifs relatifs à l'environnement, visent à concevoir des bâtiments agréables à habiter. Le socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables a vocation à être intégré dans les dossiers d'appel à projets de cession foncière.

Avant mise en œuvre, ces documents ont été présentés à la commission habitat de la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA) le 24 juin 2021.

1.2.2. Retour sur la mise en œuvre

Le socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables a constitué un élément de cahier des charges dans les deux appels à projets en vue de cession de terrain lancés en 2021 et 2022. De plus, il a été pris en compte dans des commercialisations lancées avant 2021, sans que cela n'ait occasionné de difficulté majeure. Enfin, il est à noter que pour l'appel à projets lancé en 2022, la référence aux labels E+C- a été remplacée par celle à la RE 2020 (en l'occurrence, RE 2020 niveau 2028).

Le référentiel Ecoquartier pour un aménagement durable a, quant à lui, été mis en œuvre dans les opérations d'aménagement de la ZAC de Cantebonne et de la ZAC de la Nock.

2. Suite de la démarche

2.1. Contexte

Compte tenu des résultats obtenus et des évolutions du contexte, notamment l'entrée en vigueur de la RE 2020 (qui entraîne une hausse des ambitions environnementales des constructions et, de fait, la disparition des labels E+C-), les orientations nationales en faveur du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et de la qualité du logement³, la signature du Pacte bois biosourcé Grand Est en 2022, il apparaît opportun de mettre à jour les deux documents cadres ainsi que les objectifs de performance environnementale, pour une application dès 2023.

Dans cette perspective, une mission a été confiée au CSTB et à INGEROP en 2022. Son déroulement a notamment associé les promoteurs et bailleurs sociaux ainsi que les équipes de maîtrise d'œuvre mandatées par l'EPA pour assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère des projets immobiliers. *L'association des promoteurs et de bailleurs sociaux à la démarche répond notamment à une volonté de s'assurer que les changements introduits puissent être mis en œuvre dans le contexte d'incertitude économique actuel.*

2.2. Mise à jour des objectifs de performance environnementale

2.2.1 Economie circulaire : réemploi des terres excavées, valorisation des déchets de chantier, renouvellement urbain, évolutivité des bâtiments et espaces publics

L'objectif, orienté vers le réemploi des terres excavées appliqué aux travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA, est porté à 50% de terres excavées réemployées (en tonnes) dans le cadre des travaux d'aménagement réalisés en 2023 et à 60 % en 2024.

L'objectif en matière de valorisation des déchets de chantier continue d'être appliqué sur l'opération de réhabilitation des logements de l'îlot Saint Félix à Villerupt. Compte tenu du diagnostic PEMD réalisé, l'objectif est porté à 80% de matériaux valorisés (en tonnes) en 2023 et 2024.

2.2.2 Sobriété énergétique et carbone

Les actes authentiques qui seront signés en 2023 et 2024 devraient porter exclusivement sur des terrains ayant fait l'objet d'une procédure de commercialisation lancée avant 2021 (principalement en 2019 et 2020). Les prescriptions de performance environnementale pour chacun des projets immobiliers correspondant ayant été fixées au lancement de la procédure de commercialisation, leurs objectifs en matière de sobriété énergétique et carbone se rapportent aux labels E+C-, en vigueur avant la mise en œuvre de la RE 2020 au 1^{er} janvier 2022.

Toutefois, une partie de ces projets pourrait atteindre l'objectif de la RE 2020 jalon 2025. De plus, en ce qui concerne les appels à projets lancés après le 1^{er} janvier 2022, l'objectif en matière de sobriété énergétique et carbone est au minimum la RE 2020 niveau 2025, voire la RE 2020 niveau 2028.

³ Voir par exemple le décret n°2022-384 du 17 mars 2022 relatif au niveau de qualité des logements.

Au global, il est à ce jour envisagé que :

- Promesse synallagmatique de vente :
 - o plus de 90% de la SDP à destination de logement sur des terrains dont la PSV est envisagée en 2023 et 2024 devrait se rapporter à des projets immobiliers respectant la RE 2020 jalon 2025 ;
 - o 50% de la SDP à destination de logements sur des terrains dont la PSV est envisagée en 2023 et 2024 devrait se rapporter à des projets immobiliers respectant la RE 2020 jalon 2028, soit avec plus de 2 ans d'anticipation sur l'application de ce jalon ;
- Acte de cession : près de 90% de la SDP à destination de logement sur des terrains dont la cessions est prévue en 2024 devait se rapporter à des projets immobiliers respectant la RE 2020 jalon 2025, soit avec plus d'un an d'anticipation sur l'application de ce jalon.

Ces perspectives pourraient constituer des objectifs, étant bien précisé que l'évolution du contexte économique pourrait conduire à les revoir, notamment pour les projets lancés avant 2021, pour lesquels ne figuraient pas initialement dans la phase de mise en concurrence l'anticipation d'un jalon de la RE 2020.

Par ailleurs, dans le cadre de l'AMI « Méthode Energie Carbone et Ecoquartier » dont l'EPA a été lauréat pour la ZAC de la Nock à Rédange, une démarche visant à optimiser les « impacts carbone » et la consommation d'énergie à l'échelle d'un quartier est en cours d'expérimentation. Un bilan en sera tiré d'ici 2024 dans la perspective de généraliser ce type d'approche pour les futurs projets d'aménagement.

Ecoconception et utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés :

Comme indiqué ci-avant, les actes de cessions et les promesses synallagmatiques de vente qui seront signés en 2023 et 2024 correspondent en partie à des procédures de commercialisation lancées avant 2021.

Néanmoins, l'analyse des projets immobiliers en cours de commercialisation peut permettre de viser les objectifs suivants portant à la fois sur 2023 et 2024 :

- Promesse synallagmatique de vente (PSV) : 50% de la SDP à destination de logement devrait se rapporter à des projets immobiliers au niveau 3 du label biosourcé si l'on considère l'ensemble des PSV qui pourraient être signés en 2023 et 2024 ;
- Acte de cession : 10% de la SDP à destination de logement devrait se rapporter à des projets immobiliers au niveau 3 du label biosourcé si l'on considère l'ensemble des actes de cession qui pourraient être signés en 2023 et 2024.

D'une façon générale, les appels à projets lancés continueront à comporter a minima l'exigence d'obtention du label « bâtiment biosourcé niveau 1 », le niveau « bâtiment biosourcé niveau 3 » étant régulièrement considéré parmi les prescriptions, en cohérence avec le fait que l'Etablissement a adhéré au Pacte bois biosourcé Grand Est en 2022.

⁴ Les incertitudes calendaires relatives à la signature de l'acte authentique du projet immobilier du « hub de mobilité », qui pourrait intervenir soit en fin 2023 ou en début 2024, la fixation d'un objectif pour 2023 et d'un objectif pour 2024.

Biodiversité et sobriété foncière :

Au regard des éléments de bilan, l'objectif portant sur le CBS pourrait être porté à 0,3, au lieu de 0,2.

En complément de cet objectif, afin d'apprécier la sobriété foncière, un suivi du solde d'artificialisation nette⁵ des opérations d'aménagement est réalisé, avec l'appui du groupement d'AMO CSTB/INGEROP (cf. annexe pour une illustration de la méthode employée dans le cas de la ZAC n°1 de Micheville). Il fait apparaître le bilan suivant, pour les opérations disposant d'une autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou ZAC créée) et d'un projet d'aménagement au stade AVP et/ou PRO :

Opération	Surface totale du projet (ha)	Etat initial		Etat projeté		Solde d'artificialisation nette (ha)
		Surface non artificialisée (ha)	Surface artificialisée (ha)	Surface non artificialisée (ha)	Surface artificialisée (ha)	
Micheville - Ecoparc	4,1	0	4,1	0,9	3,2	-0,9
ZAC Micheville n°1	11,9	0	11,9	3,5	8,4	-3,5
ZAC de Cantebonne	19,1	17,43	1,67	4	15,1	13,43
Rédange Coteau	3,2	3,2	0	0,4	2,8	2,4
TOTAL	38,3	20,6	17,67	10,03	28,23	11,43

Le calcul du solde d'artificialisation nette, d'une valeur de 11,43 ha, fait apparaître une consommation d'espace naturel et agricole de 15,83 ha pour une surface renaturée de 4,4 ha. Cette surface renaturée correspond notamment à des espaces verts et corridors de biodiversité aménagés sur des anciens terrains industriels.

⁵ La définition de l'artificialisation est donnée à l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme et la nomenclature est annexée à l'article R101-1 du même code. Ainsi, l'artificialisation est définie comme le processus d'« altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage », et la renaturation comme le résultat d'actions « de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ».

Synthèse :

	Objectif pour l'établissement (2021 et 2022)	Objectif pour l'établissement (2023 et 2024)	
		2023	2024
Economie circulaire	20 % de terres excavées réemployées (travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA)	50% de terres excavées réemployées dans les travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA réalisés pendant l'année 2023	60% de terres excavées réemployées dans les travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA réalisés pendant l'année 2024
	30% de déchets de chantier valorisés (travaux sous maîtrise d'ouvrage EPA ainsi que bâtiments existants cédés)	80% de déchets de chantiers valorisés dans le cadre de la réhabilitation de l'îlot Saint Félix.	
Sobriété énergétique et carbone	100% des projets résidentiels sur des fonciers vendus par l'EPA au niveau E3C1 ou E2C2 (commercialisation lancée en 2021).	90% de la SDP à destination de logement au niveau RE 2020 jalon 2025 pour les actes de cession signés en 2024. 50% de la SDP à destination de logement au niveau RE 2020 jalon 2028 pour les promesses de vente signées en 2023 et 2024	
Éco-conception	100% des projets sur des fonciers vendus par l'EPA avec le label « bâtiment biosourcé » de niveau 1 (commercialisation lancée en 2021). 10% des projets immobiliers sur des fonciers vendus par l'EPA avec une structure majoritairement en bois.	10% de la SDP à destination de logement au niveau 3 du label biosourcé pour les promesses de vente signées en 2023 et 2024 50% de la SDP à destination de logement au niveau 3 du label biosourcé pour les actes de cession signés en 2023 et 2024.	
Biodiversité et artificialisation	Coefficient de biotope de 20%	CBS de 30% calculé pour l'ensemble des opérations d'aménagement engagées. Suivi du solde d'artificialisation nette des opérations d'aménagement	

2.3. Mise à jour des documents cadres en matière d'aménagement et de construction durable

Les deux documents cadres en matière d'aménagement et de construction durable ont été mis à jour.

La mise à jour du « référentiel Ecoquartier pour un aménagement durable » a consisté à exprimer, pour chacun des 20 engagements visés dans la démarche Ecoquartier, l'ambition portée par l'Etablissement en matière de conception et de réalisation des projets d'aménagement. Cette ambition est décrite au travers de l'approche et des principes mis en œuvre, des prescriptions fixées ainsi que d'indicateurs.

En ce qui concerne le « socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables », la mise à jour a porté notamment sur :

- Des éléments liés à la performance environnementale et énergétique, en lien avec la nouvelle réglementation énergétique applicable depuis 2022 ;
- Des éléments liés au confort et à la qualité du logement, tirant partie de l'expérience acquise et prenant en compte les préconisations du « Rapport de la mission sur la qualité du logement

- Référentiel du logement de qualité » (MM. Girometti-Leclercq)⁶ et les indicateurs de qualité d'usage du logement mentionnés dans le décret n°2022-384 du 17 mars 2022, à savoir notamment la prise en compte de seuil de surface habitable minimale suivant la typologie du logement.

Cette mise à jour a été effectuée en concertation avec des bailleurs sociaux et des promoteurs immobiliers.

2.4. Etape suivante

Il sera proposé à la CCPHVA une présentation de ce bilan, de ces nouveaux référentiels et de cette mise à jour des objectifs en vue de prendre en compte les éventuelles observations des élus de l'intercommunalité.

Les deux nouveaux référentiels seront systématiquement mis en œuvre à l'occasion des nouveaux projets.

⁶ Voir par exemple [Rapport Mission Logement final 2 .pdf \(ecologie.gouv.fr\)](#) ainsi que [Rapport Girometti-Leclercq : référentiel sur la qualité du logement | L'Union sociale pour l'habitat \(union-habitat.org\)](#).

Annexe :

Méthode de calcul du solde d'artificialisation nette – Illustration : ZAC n°1 de Micheville

Evaluation du projet d'aménagement – Micheville Calcul des indicateurs ZAN - Résultats



- **Données d'entrée**
- **Plans PRO 2020 :**
 - DA-MIC-PLN-AME.dwg
 - YA-MIC-PLN-ARB_15_09_2020.dwg
 - YA-MIC-PLN-HA_15_09_2020.dwg
 - YA-MIC-PLN-NIV.dwg
- Notice paysage 2019 : 3.2 NOTICE PAYSAGE.pdf
- Notice paysage PRO 2020 : 3.2-NOTICE PAYSAGE.pdf

- **Hypothèses**
- **Usage initial du sol :** friche industrielle donc sol artificialisé (cat. 5 du Décret sur la Nomenclature)
- **Pieds d'arbres :**
 - la surface correspondante est artificialisée si les arbres sont isolés au milieu de zones minérales ;
 - sinon, au sein de zones élargies de pleine terre (généralement 3 strates), la surface est considérée comme non artificialisée.
- **Corridors écologiques et venelles :** globalement non artificialisés sauf pour les surfaces minéralisées (représentant plus de 5% donc non négligeables).

Indicateur choisi

- Les indicateurs pris en compte sont ceux imposés par le **décret relatif au rapport local de suivi de l'artificialisation des sols** précisant les objectifs fixés dans la loi Climat et Résilience.
- Seul le deuxième indicateur est calculé dans la mesure où **la consommation d'espaces NAF semble inexistante** dans le cadre du projet de ZAC, tandis que le troisième indicateur se réfère au rapport triennal local pour contrôler l'effectivité des mesures prises au niveau local. Ce dernier est à produire par les collectivités ou communautés de communes.

Projet de décret relatif au rapport local de suivi de l'artificialisation des sols (encore soumis à consultation)

Art. R. 2231-1 - Pour la période des trois années civiles précédant sa publication, le rapport mentionné à l'article L. 2231-1 présente les indicateurs et données suivants :

« 1° La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, renseignée en nombre d'hectares, le cas échéant déclinée par type d'espaces, et en pourcentage au regard de la superficie du territoire couvert ;

« 2° Le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées, au sens des treizième et quatorzième alinéas de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, renseigné en nombre d'hectares ;

« 3° L'évaluation du respect des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés dans les documents de planification et d'urbanisme. Les documents de planification sont ceux listés à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme.

<http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/projet-de-decret-relatif-au-rapport-local-de-suivi-a2612.html>

Evaluation du projet d'aménagement – Micheville

Calcul des indicateurs ZAN - Indicateur



- 2^{ème} indicateur - Méthode de calcul
- Pour le calcul du solde, on se base sur un autre décret qui fournit une nomenclature en 8 catégories.
- Limites de la méthode
- D'après l'écologue, il ne s'applique à priori **que pour la planification** et donc les grands zonages. Les espaces verts et non imperméabilisés à l'intérieur des zones à aménager ne ressortent pas dans ce cadre.
- **Ambiguïté concernant l'échelle des périmètres à considérer pour la différenciation en catégories.** Selon l'écologue, il faut identifier à l'intérieur des zonages les catégories ; par exemple dans une zone classée en habitat, les jardins privés doivent être considérés comme artificialisés. Toutefois, les espaces verts ou de gestion des eaux peuvent suivant le cas, être considérés comme non artificialisés.

Extrait du décret no 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols :

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1 ^o Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2 ^o Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3 ^o Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4 ^o Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5 ^o Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6 ^o Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7 ^o Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8 ^o Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5 ^o , 6 ^o et 7 ^o .

Evaluation du projet d'aménagement – Micheville

Calcul des indicateurs ZAN - Résultats



		Corridor écologique	Bassins (sauf revêtement)	Bassins (revêtement)	Venelle	Voirie/ Boulevard urbain	Bassins filtrants	Prairie Nord	Pôle multimodal	Venelle perpendiculaire	Parvis Centre culturel	Parking Centre culturel	Lots
Surfaces artificialisées	1						X				X		X
	2	X		X	X	X			X	X	X	X	
	3	X		X	X			X			X		
	4	X			X	X					X	X	
	5					X			X		X		
Surfaces non artificialisées	6												
	7												
	8	X	X		X			X		X		X	X

	Solde espaces publics	Solde total (hypothèses sur lots)
Total NA (ha)	2,5	3,5
Total A (ha)	4,3	8,4



MISE À JOUR DE LA DÉMARCHE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'EPA ALZETTE-BELVAL (INFORMATION)

9.2.1

RÉFÉRENTIEL ÉCOQUARTIER POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE

REFERENTIEL ECOQUARTIER POUR UN AMENAGEMENT DURABLE

Version actualisée

| Octobre 2022

SOMMAIRE

Pourquoi des référentiels ?	3
Les grands principes du référentiel Ecoquartier	4
Prescriptions imposées aux opérations	5
Engagement n°1 : Démarche et processus	6
Engagement n°2 : Cadre de vie et usages	9
Engagement n°3 : Développement territorial	12
Engagement n°4 : Environnement et climat	15
Annexes	19
Les 20 engagements Ecoquartier	
Méthode de calcul du CBS	

Le présent référentiel Ecoquartier pour un aménagement durable a été actualisé en association avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.



POURQUOI DES REFERENTIELS ?

L'aménagement durable et innovant, une priorité stratégique

En 2011, la création de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Alzette-Belval traduit le caractère de priorité nationale que revêt l'aménagement de ce territoire frontalier, post industriel et périurbain.

En 2012, l'établissement public d'aménagement (EPA) d'Alzette Belval est créé en vue de favoriser l'aménagement et le développement durable du territoire de l'OIN.

En 2014 est approuvé le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) de l'EPA d'Alzette-Belval.

Actualisé en 2019, le PSO fait apparaître l'aménagement durable et innovant parmi les priorités stratégiques de l'établissement. En visant un cadre de vie de qualité et en favorisant la transition écologique, l'EPA a l'ambition de contribuer à un aménagement démonstrateur de la ville durable et résiliente, et de la réponse au défi climatique.

A cette fin, l'EPA inscrit une partie de ses opérations d'aménagement dans la démarche de labellisation EcoQuartier portée par l'Etat.

En outre, avec les huit communes de l'OIN ainsi qu'avec la Communauté de Communes du Pays Hauts Val d'Alzette, il a signé la Charte de Développement Durable du Pays Haut Val d'Alzette

Enfin, l'EPA s'est donné des ambitions fortes en matière de bâtiment durable.

Des référentiels d'excellence qui s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction.

En 2020, l'EPA a souhaité formaliser les ambitions architecturales, urbaines et environnementales qui traduisent cette priorité donnée à un aménagement durable et les rendre cohérentes d'un projet à un autre. Pour ce faire, il a mis en place deux référentiels complémentaires qu'il impose à ses partenaires et à lui-même dans le cadre de ses projets.

En 2022, l'EPA a souhaité actualiser les prescriptions inscrites dans les deux référentiels.

Le référentiel Ecoquartier pour un aménagement durable porte sur les opérations d'aménagement dans leur ensemble et sur la composante espaces publics.

Le socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables concerne la composante bâtiments.

Le présent document constitue l'actualisation du référentiel, pour tenir compte des évolutions du contexte, avec notamment l'entrée en vigueur de la RE2020, la déclinaison des enjeux de la démarche EcoQuartier dans le contexte local et la réaffirmation des priorités de l'EPA.

Le socle et le référentiel ont vocation à être traduits au plan opérationnel dans les Cahiers de Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagère et Environnementales (CPAUPE), puis approfondis, le cas échéant, dans les fiches de lot.



LES GRANDS PRINCIPES DU REFERENTIEL ECOQUARTIER

Un référentiel s'appliquant à toutes les opérations

L'objectif du référentiel Ecoquartier est de proposer un ensemble de prescriptions :

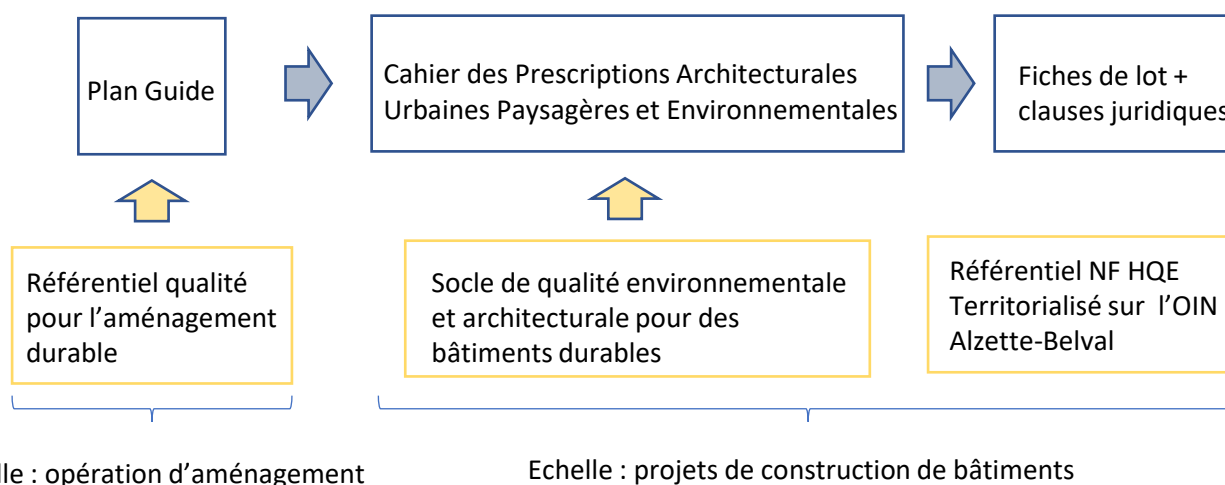
- > à appliquer systématiquement à toutes les opérations d'aménagement du territoire OIN et constituant ainsi un socle commun,
- > concernant la conduite de l'opération, les choix en termes d'aménagement et tenant compte des spécificités du territoire et de la stratégie développement durable de l'EPA,
- > relatives aux ambitions de développement durable pour l'ensemble de l'opération. Certaines prescriptions concernent plus spécifiquement les espaces publics,
- > à articuler avec les prescriptions pour les lots immobiliers, décrites dans le socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables.

Un référentiel tenant compte des spécificités du territoire de l'OIN

Organisées selon les 4 dimensions et 20 engagements de la démarche EcoQuartier nationale, les prescriptions s'appliquent en complément des questionnements et aspects dont il faut tenir compte pour l'obtention du Label EcoQuartier.

Elles replacent les opérations d'aménagement dans un contexte péri-urbain, caractérisé par la présence de friches industrielles, par les enjeux de création d'emplois, de gestion de la dépendance de la voiture, de rénovation de l'habitat, de préservation de la biodiversité, etc.

Pour certains engagements les prescriptions sont assorties d'indicateurs permettant le pilotage des performances à l'échelle globale de l'opération et le suivi de la trajectoire développement durable de l'OIN.



PRESCRIPTIONS

Dimension n°1 : Démarche et Processus

L'opération d'aménagement mobilise une gouvernance élargie, en intégrant les citoyens. Il intègre les contraintes financières, de gestion et d'usage, ainsi que l'évaluation dès sa conception.

Dimension n° 2 : Cadre de vie et usages

L'opération d'aménagement privilégie le renouvellement de la ville sur elle-même pour lutter contre l'artificialisation des sols. Il met en œuvre les conditions du vivre ensemble, de la qualité architecturale, urbaine et patrimoniale. Il prend en compte et minimise les nuisances et pollutions afin d'offrir un cadre de vie sûr et sain.

Dimension n° 3 : Développement territorial

L'opération d'aménagement contribue à un développement économique local, équilibré et solidaire. Il optimise l'utilisation des ressources et favorise la mixité des fonctions et leur proximité. Les modes de déplacements doux sont privilégiés et le projet prend appui sur les multiples opportunités offertes par la transition numérique.

Dimension n° 4 : Environnement et climat

La conception urbaine est adaptée aux changements climatiques, notamment grâce à une sobriété énergétique accrue, une réduction des déchets et une préservation de la ressource en eau. Le projet préserve et valorise la biodiversité, les sols et milieux naturels.

Toutes les prescriptions mentionnées par engagement dans ce document s'appliquent aux opérations de l'OIN Alzette-Belval.

Pour certains engagements, des prescriptions pour « aller plus loin » dans la performance visée sont proposées.

Ces prescriptions s'appliquent en fonction du contexte, des enjeux et des ambitions de l'opération.



Dimension n°1 : Démarche et Processus

Engagement n°1 : Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

Approche et principes

La prise en compte de cet engagement permet de s'assurer que l'opération contribue à un aménagement urbain durable du territoire.

C'est ainsi que pour la réalisation du diagnostic et pour la définition des objectifs prioritaires de l'opération les prescriptions mettent l'accent sur les **problématiques et les enjeux spécifiques au territoire de l'OIN**.

Chaque opération est à appréhender comme un levier pour améliorer la trajectoire développement durable du territoire et y contribuer dans une logique de **solidarité territoriale**.

Le territoire OIN est à considérer comme un **catalyseur d'innovations** contribuant à l'émergence de nouvelles stratégies à concrétiser et à porter avec l'écosystème d'acteurs du territoire.

Prescriptions

> Chaque opération comprend un diagnostic architectural, paysager et environnemental qui est réalisé par une équipe complète et adaptée composée a minima de : un architecte urbaniste, un paysagiste, un VRD, un référent pour la qualité environnementale de l'opération et un **écologue**.

> Le diagnostic doit fournir des résultats approfondis a minima sur les thématiques suivantes : **mobilité, biodiversité, développement économique, accès aux équipements et services, lutte et adaptation au changement climatique**.

> Le diagnostic doit être réalisé en tenant compte d'un **périmètre élargi** (quartiers voisins, commune) par rapport à celui de l'opération.

> Une méthode de diagnostic permettant une **approche multicritères et systémique** est attendue. Les thématiques sont à analyser et à restituer de manière croisée et tenant compte des interactions entre les enjeux (par ex : mobilité & lutte contre le changement climatique, biodiversité & adaptation au changement climatique, accès aux équipements et services & développement économique...).

> Lors de la proposition des **objectifs prioritaires** pour l'opération, leur **cohérence** et **pertinence** par rapport aux stratégies territoriales existantes et formalisées est à justifier.

> L'**apport de l'opération au tissu urbain environnant** (e.g. mise en place d'équipements et services) doit être systématiquement étudié.

> La question de comment l'opération peut contribuer à l'**émergence de nouvelles stratégies territoriales** doit être posée systématiquement et traitée en adéquation avec son cadrage financier, sa gouvernance, etc.

Pour aller plus loin

> Si l'opération est jugée d'importance pour le territoire (e.g. opération de grande taille, opération présentant des enjeux clés...), une méthode de **diagnostic partagée** est attendue : diagnostic en marchant, ateliers de travail avec l'équipe projet etc...

> Renforcement de l'équipe avec un AMO usages.



Dimension n°1 : Démarche et Processus

Engagement n°2 : Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne

Approche et principes

Comme pour l'engagement n°1, le processus de pilotage et de gouvernance de chaque opération est à inscrire dans **une logique de solidarité** contribuant à **l'émergence de nouvelles stratégies territoriales**.

Prescriptions

- > Le dialogue avec les collectivités est organisé autour de modalités spécifiques (fréquence, phases concernées, niveau de participation, sujets...) adaptées à la prise en compte des enjeux relevés en phase diagnostic notamment autour de problématiques touchant à : la mobilité, le développement économique, la Smart City, les réseaux de chaleur, les équipements, l'agriculture périurbaine...
- > Le dialogue est organisé a minima en **phase Plan Guide et avant la validation du CPAUPE et des fiches de lot**.
- > La concertation avec la population est organisée tout au long du projet par l'opérateur et l'EPA, avec des évènements spécifiques et une publication sur le site internet de l'EPA.

Pour aller plus loin

- > Les opérations concernées mettent en place des processus innovants en termes de gouvernance du projet : gouvernance élargie avec implication des riverains, chantiers participatifs incluant la présence des futurs gestionnaires, urbanisme transitoire ...

Engagement n°3 : Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global

Prescriptions

- > Le MOE urbain fournira à chaque étape du projet, les **estimations des coûts de chaque élément constitutif du programme des espaces publics** (Voiries primaires, voiries secondaires, venelles, places, jardins publics, stationnements, bassin de rétention et tout ouvrage technique...) **et des espaces privés cessibles** (surface des parcelles cessibles, typologie des logements, SDP).
- > Une **approche en coût global** est réalisée pour chaque opération avec l'estimation financière des coûts de gestion des espaces publics rétrocédés aux collectivités. Une première estimation est réalisée en Esquisse et plusieurs scénarii alternatifs sont proposés en phase AVP.



Dimension n°1 : Démarche et Processus

Engagement n°4 : Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet

Prescriptions

- > Les enjeux de gestion sont intégrés dans chaque opération. Il s'agit notamment de confirmer dans le cadre d'ateliers avec les services compétents les capacités et **modalités de gestion des espaces publics et les coûts prévus en fonctionnement**.
- > Un Manuel de gestion des espaces publics à transmettre à la collectivité est élaboré.
- > Un accompagnement des collectivités pour la gestion et l'entretien des espaces publics est prévu a minima la première année après réception.

Engagement n°5 : Mettre en œuvre, à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

Approche et principes

La mise en place d'une démarche d'évaluation au niveau de chaque opération permet à l'EPA de piloter sa stratégie et de consolider la vision sur la trajectoire aménagement urbain durable du territoire OIN.

A cet effet, des indicateurs viennent compléter les prescriptions et sont mentionnés pour certains engagements dans ce Référentiel. Ils portent sur les performances développement durable des espaces publics et de l'ensemble des lots immobiliers.

Les performances sont ainsi consolidées au niveau de l'ensemble de l'opération et ensuite intégrées au suivi global de l'OIN.

Prescriptions

- > Un **dispositif d'évaluation** doit être défini pour chaque opération tenant compte des enjeux identifiés lors du diagnostic et en impliquant les acteurs concernés aux moments clés de la prise de décision.
- > Des **études d'optimisation** développement durable de l'opération portant sur la définition et l'évaluation de différents scénarii d'aménagement sont réalisées en phase amont. Elle doivent porter sur les enjeux clés identifiés lors du diagnostic initial et inclure **systématiquement l'évaluation de l'impact carbone/ énergie**. Ces études permettront d'objectiver et de définir de manière quantitative les ambitions et **choisir le meilleur scénario d'aménagement à retranscrire dans le Plan Guide**.
- > Les informations relatives aux lots immobiliers sont recueillies et les indicateurs consolidés à l'échelle de l'opération sont calculés avant le **dépôt des permis de construire**.

Exemples d'outils, démarches...

- > Logiciel UrbanPrint pour l'évaluation en analyse de cycle de vie des impacts énergie/ carbone et environnementaux d'une opération.
- > Logiciel PowerDIS pour la simulation des besoins et des consommations d'énergie et la comparaison de stratégies énergétiques en phase amont d'une opération.



Dimension n°2 : Cadre de vie

Engagement n°6 : Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'artificialisation des sols

Approche et principes

L'EPA a comme objectif de limiter l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

L'approche Eviter-Réduire-Compenser est adoptée sur le territoire. Dans les cas de figure où l'extension sur des terres agricoles et naturelles serait justifiée, l'EPA souhaite **renforcer** pour ces opérations **les ambitions en matière de végétalisation** avec un recours important aux solutions fondées sur la nature.

Prescriptions

> Les opérations sont pour ambition d'aboutir à une densité importante (**densité brute supérieure à la densité moyenne de la commune**) pour éviter l'intervention sur les terres agricoles et pour répondre aux besoins en logements et en activités. L'enjeu de l'acceptabilité de cette densité est à traiter en lien avec la mise en œuvre des prescriptions relatives à la qualité urbaine (Engagement 9).

> Pour les opérations en extension urbaine, un objectif de végétalisation est recherché.

Le **taux de végétalisation** exprimé via l'indicateur Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) devra être supérieur à 0,3 et ambitieux par rapport à sa valeur avant projet.

Indicateurs

> % d'artificialisation nette, surface totale et par type d'usages.

> Surface totale désartificialisée et % de désartificialisation (avant-après projet).

> CBS avant –après projet.

> Densité brute (nombre de logements par hectare).

Engagement n°7 : Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

Approche et principes

L'EPA s'est fixé un objectif global de 25% de logements sociaux sur l'ensemble des opérations sous son pilotage. Cet objectif doit être décliné au niveau de chaque opération.

L'EPA souhaite réaliser des opérations favorisant le vivre ensemble et les échanges sociaux par la création d'espaces pour la rencontre et l'organisation d'événements.

L'accompagnement et l'animation jouent un rôle clef dans l'appropriation de ces espaces.

Prescriptions

> Chaque opération contribue à la création de l'offre de logements sociaux et respecte les répartitions PLS, PLA-I, PLUS définie dans le PLUi-H.

> Toutes les opérations permettent de favoriser le parcours résidentiel sur le territoire, en proposant des **typologies de logements diversifiées et ayant un potentiel d'évolutivité**.

> Une réflexion concernant la **réversibilité et la mutabilité des bâtiments et des espaces urbains** est menée lors de la définition du Plan Guide et en phase AVP.

> Toutes les opérations identifient un lieu « carte blanche » dont la programmation et l'usage permettra une **appropriation par les habitants**, favorisera les rencontres et l'organisation d'événements (jardins partagés, place centrale, halle couverte, espace associatif, aires de jeux, boulodrome, petits espaces dédiés à l'agriculture urbaine, etc...). Pour les jardins partagés, il est important de prévoir un accompagnement (type formation, ateliers) avec les acteurs locaux (collectivité, associations).

Indicateur : % logements sociaux par typologie.

Pour aller plus loin : Proposer des initiatives et des innovations mettant en œuvre les concepts suivants : urbanisme transitoire, habitat intergénérationnel et espaces publics inclusifs/ accessibilité universelle.



Dimension n°2 : Cadre de vie

Engagement n°8 : Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé à tous les âges de la vie pour assurer un cadre de vie sûr et sain

Approche et principes

L'urbanisme favorable à la santé vise à tenir compte des conséquences du projet sur la qualité de vie, le bien-être et sur l'environnement. Il est le résultat de choix minimisant l'exposition des populations aux facteurs de risque (pollutions, nuisances, isolement social...) et maximisant l'exposition à des facteurs de protection (pratique d'activité physique via la mobilité douce, accès aux soins, aux espaces verts. Sa mise en œuvre requière une **approche multicritères et multi-échelles** (du territoire au logement). C'est ainsi qu'il est important de mettre en place une **démarche globale**, s'inspirant par exemple de guides existants, allant au-delà de la formulation des quelques prescriptions ci-après.

Prescriptions

- > Une évaluation de **l'impact sur la santé** des futurs résidents est réalisée en lien avec la démarche d'évaluation environnementale du projet.
- > Les nuisances générées par le projet sont évaluées dans le cadre de l'étude d'impact et la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » est mise en place.
- > Aucun logement n'est soumis à une nuisance au sens du label Ecoquartier, i.e. niveau sonore < 55 dB(A) et estimation de l'exposition à la pollution de l'air au regard des seuils annuels fixés par la réglementation sur les différents polluants (NO₂, Nox, SO₂, Pb, PM₁₀, PM_{2.5}, CO, O₃).
- > Les aménagements pour la mobilité (cheminements, hiérarchisation voirie, vitesses...) au sein du périmètre du projet permettent des déplacements sécurisés.
- > L'objectif de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) d'offrir 12 m² d'espaces verts accessibles au public à moins de 500 m du logement par personne est pris en compte.
- > Des équipements sont prévus dans les parcs pour la pratique libre du sport pour tous.

Indicateurs

- > Nombre de logements et d'espaces de travail non soumis à une nuisance sonore ou à une pollution de l'air liée au trafic routier du quartier.
- > % surface de l'opération occupée par des zones de calme (< 55 dB(A)).
- > % de logements et de bureaux de l'opération d'aménagement situés à une distance maximale de 500 m par route ou chemin en zone urbaine ou 1 km en zone rurale des espaces de nature.

Exemples d'outils, démarches...

- > Guide ISADORA pour l'Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement urbain.



Dimension n°2 : Cadre de vie

Engagement n°9 : Mettre en œuvre une qualité de cadre de vie, qui concilie intensité, bien vivre ensemble et qualité de l'environnement

Approche et principes

La mise en œuvre de la qualité du cadre de vie, du bien vivre ensemble et de la qualité de l'environnement est la résultante de la prise en compte, cohérente avec les spécificités de chaque opération, de plusieurs critères.

Elaboré pour chaque opération, le **CPAUPE** décline les différentes exigences à respecter.

Dans ce Référentiel les prescriptions se recentrent autour de trois aspects doivent être traités en lien avec les spécificités du territoire OIN, à savoir : **le rapport entre tissu aménagé et existant, le traitement des RDC** pour conforter le développement économique et, dans un contexte de forte motorisation des ménages, la **réduction de la place de la voiture**.

Prescriptions

- > Pour chaque opération est réalisé un travail systématique et approfondi de **couture urbaine** avec le tissu existant sous l'angle de la densité, des formes urbaines, du maillage entre espaces verts, etc.
- > Les opérations intègrent des **Rez-de-Chaussée « actifs »**, conçus de manière à accueillir des activités notamment liées à l'économie résidentielle, « évolutifs » et « animés » ,
- > Un travail conséquent sur la **réduction de la place de la voiture** à l'échelle du quartier est attendu : faisabilité d'un parking silo en entrée de secteur, traitement paysager des parkings en surface.

Engagement n°10 : Valoriser le patrimoine naturel et bâti, l'histoire et l'identité du site

Prescriptions

- > Toutes les opérations font l'objet d'un diagnostic identifiant les éléments relevant du patrimoine naturel et bâti (histoire, cônes de vue à préserver, forme d'habitat, arbres existants...)
- > A minima un élément architectural, urbain ou paysager contribuant à la préservation de la mémoire du lieu est valorisé sur le site.



Dimension n°3 : Développement territorial

Engagement n°11 : Contribuer à un développement économique, local, durable, équilibré, social et solidaire

Approche et principes

Compte tenu du contexte économique territorial, l'objectif de l'EPA est de favoriser le développement : d'activités nouvelles liées à l'**économie résidentielle** et contribuant à la vie des quartiers, des circuits courts et de l'économie sociale et solidaire.

Les opérations d'aménagement doivent aussi contribuer autant que possible à accroître l'attractivité du territoire en faveur du **développement exogène**, par exemple, en lien avec les entreprises du numérique ou qui utilisent le numérique.

Les opérations doivent aussi tirer parti des initiatives locales comme la signature de la « Charte pour une économie circulaire et inclusive sur le territoire OIN » sur la **gestion des déchets de chantier**.

Prescriptions

- > Pour toutes les opérations engageant des travaux, 5% des heures travaillées sont réalisées en **insertion professionnelle**.
- > La possibilité de concrétiser les objectifs de la Charte via la **création d'emplois locaux** (services aux promoteurs, logistique, nettoyage de chantier...) est étudiée.
- > Une réflexion sur les caractéristiques du site et la capacité à proposer des espaces d'activités et des services pour **accueillir des nouvelles entreprises** est systématiquement menée.

Indicateur : Création d'emplois.

Pour aller plus loin:

- > Un lieu spécifique est réalisé sur le quartier pour l'accueil d'activités d'Economie Sociale et Solidaire (local pouvant accueillir une association, restaurant participatif...) et/ ou liées à l'environnement (traitement des déchets in situ, réparation d'objets...).

Engagement n°12 : Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

Approche et principes

L'objectif des opérations réalisées sur l'OIN est de contribuer à renforcer l'attractivité du territoire dans une **logique d'équilibre avec le tissu urbain existant**. C'est ainsi que l'objectif de mixité fonctionnelle est à penser en considérant un **périmètre au-delà de l'opération**.

Prescriptions

- > La programmation du projet offre une **mixité des fonctions** avec la création a minima de services de proximité (épicerie, boulangerie, café....) à **destination des riverains et des quartiers voisins**. La proposition de ces services est étudiée en réponse à des besoins exprimés et en complémentarité avec l'offre existante. Des échanges avec les associations de commerçants (si existantes) sont à réaliser.
- > L'emplacement des services est étudié de manière à favoriser l'accès à pied et en vélo. Une attention particulière est donc portée au **maillage urbain**.

Indicateurs :

% de logements et de bureaux existants et % de logements et bureaux de l'opération situés à une distance maximale de 500 m par route ou chemin en zone urbaine ou 1 km en zone rurale des services (école, équipement sportif, banque, cabinet médical, administration, parc, etc.) et des commerces de base.



Dimension n°3 : Développement territorial

Engagement n°13 : Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts

Approche et principes

L'EPA s'est doté d'ambitions en matière prise en compte d'utilisation du bois et des matériaux biosourcés dans la construction et la rénovation au travers de l'utilisation du label Bâtiment Biosourcé et en cohérence avec les engagements du Pacte Bois Biosourcé Grand Est dont il est signataire.

Les objectifs fixés sont :

- > de 2022 à 2027, 20% des nouvelles surfaces commercialisées devront atteindre le niveau 3 du label Bâtiment biosourcé,
- > tous les bâtiments construits devront atteindre a minima le niveau 1 du label Bâtiment biosourcé
- > 50% du bois utilisé doit être français ou frontalier en circuit court (soit dans un rayon de 150 km par rapport à l'opération)
- > Le bois utilisé devra être certifié FSC ou PEFC.

Prescriptions

- > Afin d'atteindre les objectifs fixés pour l'opération, des **exigences adaptées** doivent être imposées à chaque programme immobilier via les **fiches de lot**.
- > Les prescriptions indiquées dans les fiches de lot orienteront vers modes constructifs favorisant l'utilisation du bois et des matériaux biosourcés.
- > **Un pilotage progressif de l'atteinte des objectifs à l'échelle de l'ensemble de l'opération** est à mettre en place.

Indicateur

- > Surface totale des projets répondant aux niveaux 2 et 3 du label Bâtiment biosourcé.



Dimension n°3 : Développement territorial

Engagement n°14 : Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement pour décarboner les mobilités

Approche et principes

Le territoire de l'OIN est caractérisé par une forte **dépendance à la voiture** pour les déplacements domicile-travail et par un **taux de motorisation** des ménages important. Il est donc important et pragmatique de tenir compte de ce contexte afin de focaliser l'action sur les **déplacements évités** (pour effectuer les courses, pour se rendre à l'école...), sur le **maillage urbain** et sur le traitement et l'évolutivité du **stationnement**.

Puis de proposer des aménagements en faveur des mobilités douces.

Prescriptions

> Un travail spécifique est réalisé dans chaque opération sur les trajets au sein du quartier et vers les quartiers voisins et en lien avec les prescriptions des engagements 12 (mixité fonctionnelle) et 8 (santé, sécurité) : mise en place d'un **maillage articulant équipements, services et cheminements piétons et vélo**; soin apporté à la **continuité, la sécurité, le confort et l'amenité des cheminements** pour encourager les mobilités douces.

> Toutes les voiries principales disposent d'une piste cyclable séparée du trottoir.

> Tous les projets permettent le stationnement sécurisé des vélos. Dans les bâtiments, toutes les places sont en RdC et accessibles facilement par l'extérieur. Les espaces publics proposent également des places de stationnement pour les vélos : 1 aire de stationnement avec un dimensionnement adapté devant les pôles de proximité (commerces, espaces culturels, pôle médical...) et stationnement abrité et sécurisé pour les stationnements longs (Groupe scolaires, pôles multimodaux, ...).

> Les points d'arrêt des transports en communs sont identifiés en phase de diagnostic.

> Les voiries de desserte donnent la priorité au piéton et sont en zone 30 km/h ou en zone de rencontre.

> En sus de la prise en compte des prescriptions mentionnées dans l'engagement 9 (qualité paysagère) sur la réduction de la place de la voiture, une réflexion spécifique est à mener sur **l'évolutivité de l'offre de stationnement** afin d'anticiper un recours plus important d'autres modes.

> Un travail sur les mobilités décarbonées et alternatives est également attendu : mise à disposition de vélo électriques, de bornes de rechargement pour véhicules électriques, aires de covoiturage...

Indicateurs

> Longueur de pistes cyclables, trottoirs et voiries limitées à 30km/h.

> Nombre d'installations de recharge des véhicules électriques.

> % de logements et de bureaux de l'opération d'aménagement situés à une distance maximale de 500 m par route ou chemin en zone urbaine ou 1 km en zone rurale des transports en commun ou d'une aire de covoiturage.

Engagement n°15 : Favoriser la transition numérique en faveur de la ville durable

Prescriptions

> Tous les bâtiments bénéficient des équipements nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique.

> Les exigences en matière de développement d'un territoire « Smart City » sont prises en compte dans les projets d'espaces publics et de bâtiments.

> Des actions propices au développement de nouveaux usages liés au numérique (coworking, conciergerie numérique, réseaux sociaux, ...) sont analysées et des montages économiques proposés.



Dimension n°4 : Environnement et climat

Engagement n°16 : Proposer un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter au changement climatique et aux risques

Prescriptions

- > Les opérations d'aménagement intègrent un diagnostic identifiant les thèmes suivants : inondation, glissement de terrain, retrait/gonflement des argiles, chute de bloc, risques liés aux installations minières, risques anthropiques.
- > Sur la base des résultats du diagnostic, le projet développe une stratégie approfondie pour la gestion des risques, et notamment pour l'adaptation aux changements climatiques, avec une stratégie performante de réduction de l'îlot de chaleur urbain.
- > L'opération intégrera des **solutions fondées sur la nature** (plantation d'arbres, micro-forêts, zones humides...) apportant des bénéfices en matière d'adaptation au changement climatique.
- > Le Plan Guide favorisera la prise en compte des principes de **l'architecture bioclimatique** au niveau des lots immobiliers (double orientation, prise en compte des vents dominants...).

Indicateurs

- > Surface de canopée.
- > Albédo moyen de l'ensemble de l'opération (espaces publics et lots immobiliers).

Pour aller plus loin

- > Réalisation de simulations intégrant des projections climatiques et des événements climatiques extrêmes avec une approche multicritères tenant compte des enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

Exemples d'outils, démarches...

Catalogue des solutions fondées sur la nature : [Nature4Cities - Nbs Visualization \(nature4cities-platform.eu\)](https://nature4cities-platform.eu)

Engagement n°17 : Viser la sobriété énergétique, la baisse des émissions de CO2 et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération

Approche et principes

L'EPA souhaite promouvoir les constructions bas carbone et anticiper les exigences réglementaires qui seront applicables en 2025 puis en 2028 et souhaite mener des réalisations et expérimentations en matière d'approche carbone.

Prescriptions

- > Lors de l'élaboration du Plan Guide, une **étude d'optimisation de l'opération vis-à-vis de l'impact carbone/énergie est à réaliser systématiquement avec l'évaluation de différents scénarii** (cf. engagement n°4).
- > Le Plan Guide favorisera la prise en compte des principes de **l'architecture bioclimatique** au niveau des lots immobiliers afin de réduire les besoins énergétiques à la source.
- > Le projet prévoit le raccordement au réseau de chaleur (si existant).
- > Les possibilités de récupération et de mutualisation de l'énergie à l'échelle du quartier seront étudiées.

Indicateurs

- > % de permis conformes à la RE2020 jalon 2025 et jalon 2028.
- > Production énergétique locale: somme de la chaleur et électricité issues d'EnR produites / Somme des consommations d'électricité et de chaleur dans le périmètre de l'opération.

Pour aller plus loin

- > Bilan carbone et énergétique à l'échelle du quartier.

Exemples d'outils, démarches: Logiciels UrbanPrint, PowerDIS



Dimension n°4 : Environnement et climat

Engagement n°18 : Limiter la production de déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire

Approche et principes

L'EPA vise à maximiser :

- > le **réemploi des terres excavées** lors des travaux d'aménagement et pré-aménagement,
- > la **valorisation des matériaux issus des chantiers** de démolition, de démantèlement de voiries et de réseaux divers ainsi que le mobilier urbain déposé lors des travaux de réaménagement.

Un suivi des résultats obtenus par lot, par opération et par année est mis en place.

Prescriptions

- > Un travail de valorisation des déchets de chantier et de réemploi des terres excavées est attendu sur le périmètre de l'opération. **Des exigences adaptées doivent être imposées à chaque projet.**
- > Les **volumes des terres excavées réemployables sont estimés avant passation des marchés** avec les entreprises afin d'établir des objectifs minimaux à respecter.
- > Afin d'atteindre les objectifs fixés différentes actions peuvent être mise en place : valorisation des déchets végétaux sur place pour fertiliser les sols en phase chantier, apports d'éléments extérieurs pour favoriser la création de terres végétales sur site...
- > Une réflexion est menée à partir de l'AVP sur la modularité et la démontabilité des matériaux mis en œuvre dans l'espace public.
- > **Un pilotage annuel des résultats atteints** est à mettre en place **à l'échelle de l'ensemble de l'opération**
- > Aucun logement n'est situé à plus de 200 m d'un PAVE et le compostage de quartier est mis en place.
- > Les initiatives de traitement des déchets in situ sont encouragées (compostage de quartier, espaces pouvant accueillir des initiatives de réemploi).

Indicateurs

- > Volume et % de terres réemployées.
- > Poids et % de déchets de chantier valorisés.



Dimension n°4 : Environnement et climat

Engagement n°19 : Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe

Approche et principes

Les objectifs poursuivis sont de réduire la consommation d'eau et de mettre en œuvre une **gestion intégrée des eaux pluviales** consistant à gérer et utiliser les eaux pluviales in-situ. Une approche tenant compte de la **multifonctionnalité des aménagements** est à considérer (maîtrise du ruissellement, contribution à la biodiversité, au traitement paysager, réduction du phénomène de l'îlot de chaleur urbain).

Prescriptions

- > La gestion des eaux pluviales dans les espaces publics devra se faire en priorité à la parcelle (infiltration, espaces verts permettant le stockage voir l'évaporation...) et de manière paysagère. L'opération intégrera des **solutions fondées sur la nature** apportant des bénéfices en matière de gestion et qualité de l'eau.
- > Les espèces végétales sont choisies de manière à limiter les besoins en arrosage.

Indicateur

- > Coefficient d'imperméabilisation.

Exemples d'outils, démarches...

Catalogue des solutions fondées sur la nature : [Nature4Cities - Nbs Visualization \(nature4cities-platform.eu\)](https://nature4cities-platform.eu)

Engagement n°20 : Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

Prescriptions

- > **L'intervention systématique d'un écologue** est prévue à l'échelle des opérations d'aménagement, pour tenir compte du contexte spécifique de chaque opération en matière de biodiversité et identifier et intégrer les enjeux de biodiversité dès la phase diagnostic (cf. engagement n°1), tout le long du projet et dans toutes ses composantes (espaces publics et lots immobiliers).
- > Les préconisations de l'écologue favoriseront : la prise en compte des continuités écologiques, du cycle de vie de la faune, l'intégration dans le projet de zones humides, de lieux d'accueil pour la faune..., le choix adapté des palettes végétales au croisement d'objectifs de santé, biodiversité et gestion de l'eau, le traitement parkings extérieurs de manière à lutter contre l'imperméabilisation des sols (adoption de sols drainants).
- > L'opération intégrera des **solutions fondées sur la nature** apportant des bénéfices en matière de biodiversité.
- > Le coefficient de biotope par surface devra respecter le minimum imposé par le CPAUPE. Il devra être supérieur à 0,3 et à celui calculé avant projet.
- > Un plan de gestion pluriannuelle des espaces végétalisés et des actions de sensibilisation d'habitants et d'usagers seront à prévoir.

Indicateurs

- > Coefficient de Biotope Surfaccique harmonisé avant et après l'opération.
- > Nombre d'arbres plantés.

Exemples d'outils, démarches...

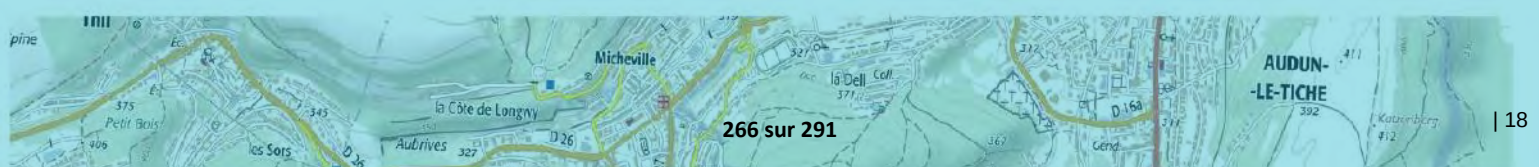
- > Méthode de calcul du CBS harmonisé (cf. Annexe)
- > Catalogue des solutions fondées sur la nature : [Nature4Cities - Nbs Visualization \(nature4cities-platform.eu\)](https://nature4cities-platform.eu)



Annexes

Annexe 1 : Les 20 engagements « Ecoquartier »

Annexe 2 : Méthode de calcul du coefficient de biotope surfacique



Annexe 1 :

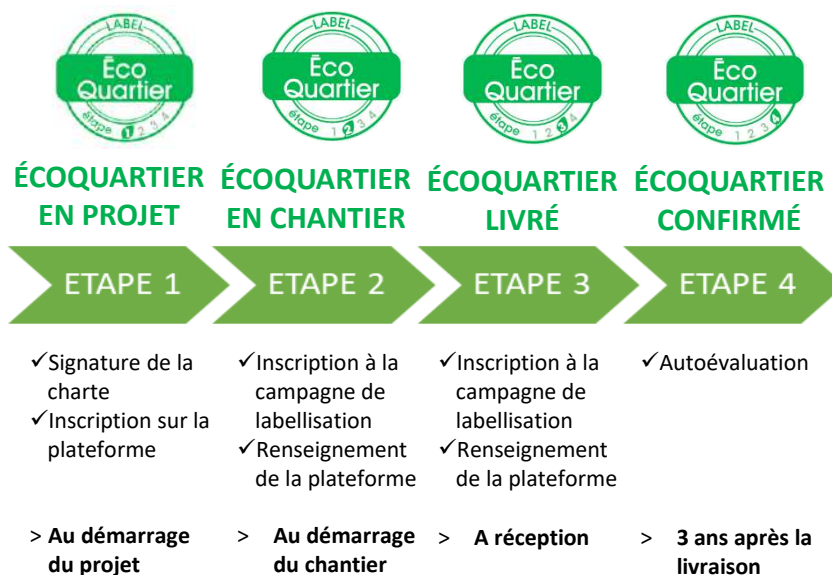
20 engagements « Ecoquartier »

La démarche ÉcoQuartier

La démarche ÉcoQuartier vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durable.

L'ensemble des opérations d'Alzette-Belval seront engagées dans la démarche ÉcoQuartier.

Ce document est basé sur le référentiel ÉcoQuartier, disponible sur le site : ecoquartiers.logement.gouv.fr.



La démarche ÉcoQuartier est fondée sur 4 dimensions, déclinées sous la forme de 20 engagements :

Le Référentiel ÉcoQuartier, en faveur des villes et territoires durables



Carte des engagements

© Yann Kebbi - Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales



Annexe 2 :

Méthode de calcul du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS)

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un indicateur quantitatif permettant d'évaluer de la qualité environnementale d'un projet d'aménagement à différentes échelles : parcelle, îlot, quartier ou territoire.

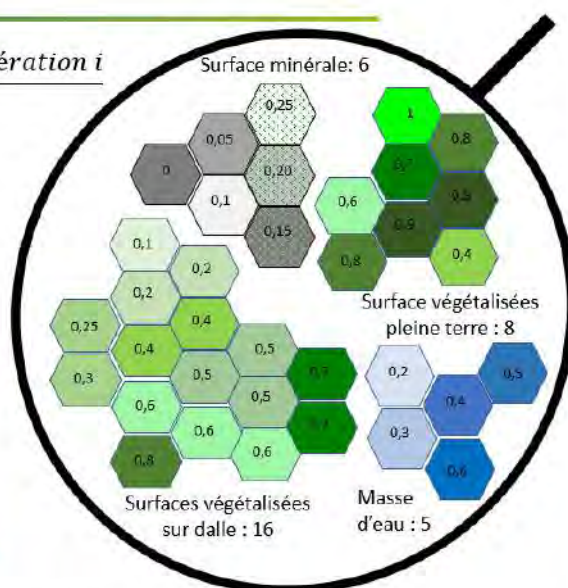
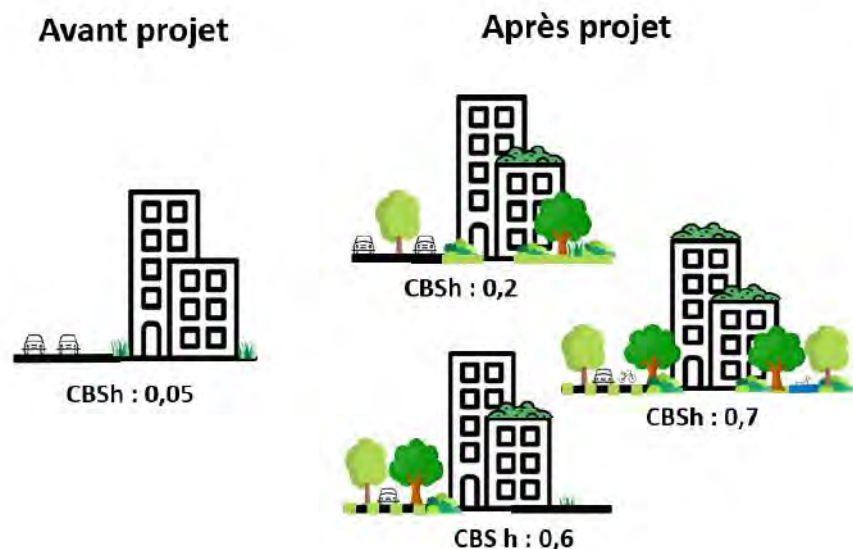
La démarche CBS a initialement été développée par la ville de Berlin en 1990. En France, elle a été diffusée notamment par l'ADEME et est utilisée par plusieurs villes françaises dans leurs PLU. Les règlements des PLU peuvent en effet « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». De nombreuses méthodologies de calcul sont actuellement disponibles et chacune répond à une problématique particulière (gestion des eaux de pluie, climat, etc.). La multiplicité de ces approches rendent la comparaison des résultats difficile d'un territoire à un autre.

Depuis 2021, un groupe de travail coordonné par le CSTB a permis le développement d'un « CBS harmonisé » orienté vers les enjeux de biodiversité et de services écosystémiques. Il prend en compte les surfaces végétalisées en fonction de leurs épaisseurs de substrat et de la combinaison de strates végétalisées qu'ils supportent. La diversité des membres du groupe (associations, aménageurs, écologues, représentants de labels biodiversité, architectes, etc.) a permis de coconstruire cet indicateur en veillant au juste équilibre entre la facilité d'application et la robustesse dans l'estimation des impacts sur la biodiversité.

Le CBS_h représente la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différentes typologies de surfaces qui composent la parcelle. Le CBS_h est une valeur comprise entre 0 et 1 qui se calcule de la manière suivante :

Coefficient Biotope Surfacing harmonisé

$$CBS\ h = \frac{\sum \text{Superficies écoaménageables de type } i * \text{facteur de pondération } i}{\text{Superficie totale}}$$



L'occupation des sols en milieu urbain:
35 typologies regroupées en 4 catégories et
leurs coefficients de pondération

© CSTB - A. Brachet, N. Schioppa, 2022

Plus d'informations sur :

- Le CBS_h : <https://www.dailymotion.com/video/x8cq4te>
- La fiche de référence CBS : <http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTecosystemes/fiches/outil11p6364.pdf>



A date, la nomenclature du CBSH propose 35 typologies de surfaces regroupées en 4 catégories : surfaces minérales (6) , surfaces végétalisées sur dalle (16), surface végétalisées pleine terre (8) et masses d'eau (5). Cette nomenclature, présentée dans la tableau ci-dessous, est en phase de test sur plusieurs opérations et devrait évoluer d'ici la fin de l'année en fonction des retours d'expérience.

S'agissant d'une démarche novatrice, son application fera l'objet d'un accompagnement.

Zones bâties, places et voiries			Coefficients
Surfaces minérales imperméables			0
Surfaces minérales semi-perméables			0,05
Surfaces minérales perméables			0,1
Surfaces minérales imperméables avec arbres			0,15
Surfaces minérales semi-perméables avec arbres			0,2
Surfaces minérales perméables avec arbres			0,25
Surfaces végétalisées sur bâti et sous-sol (sur toiture, terrasse ou sur dalle)			Coefficients
Surface mixtes			0,2
Surface mixte avec arbres			0,25
Bâtiments avec toitures végétalisées ou Espaces verts urbains au sol sur dalle	Extensif - (- de 4 cm de substrat)	1 unique strate végétale : sédums	0,1
	Extensif - (de 5 à 6 cm de substrat)	1 unique strate végétale : sédums	0,2
	Extensif + (de 7 à 12 cm de substrat)	1 unique strate végétale : sédums ou herbacées ou arbustes	0,3
		Combinaison de 2 strates végétales : sédums + herbacées ou sédums + arbustes ou herbacées + arbustes	0,4
		Combinaison de 3 strates végétales : sédums + herbacées + arbustes	0,5
	Semi-intensif (de 13 à 30 cm de substrat)	1 unique strate végétale : sédums ou herbacées ou arbustes	0,4
		Combinaison de 2 strates végétales : sédums + herbacées ou sédums + arbustes ou herbacées + arbustes	0,5
		Combinaison de 3 strates végétales : sédums + herbacées + arbustes	0,6
	Intensif - (de 31 à 60 cm de substrat)	1 unique strate végétale : herbacées ou arbustes ou arbres	0,5
		Combinaison de 2 strates végétales : herbacées + arbustes ou herbacées + arbres ou arbustes + arbres	0,6
		Combinaison de 3 strates végétales : herbacées + arbustes + arbres	0,7
	Intensif + (+ de 60 cm de substrat)	1 unique strate végétale : herbacées ou arbustes ou arbres	0,6
Combinaison de 2 strates végétales : herbacées + arbustes ou herbacées + arbres ou arbustes + arbres		0,7	
Combinaison de 3 strates végétales : herbacées + arbustes + arbres		0,8	
Espaces végétalisés pleine terre			Coefficients
Espaces verts urbains en pleine terre	1 unique strate végétale : herbacées ou arbustes		0,7
	Combinaison de 2 strates végétales : herbacées + arbustes ou herbacées + arbres ou arbustes + arbres		0,8
	Combinaison de 3 strates végétales : herbacées + arbustes + arbres		0,9
	Friche industrielle polluée		0,4
Espaces agricoles	Grande culture		0,6
	Prairie		0,8
	Friche agricole		0,9
Espaces naturels			1
Masse d'eau			Coefficients
Bassin d'eau			0,2
Masse d'eau temporaire	Étanche		0,3
	Non étanche		0,4
Masse d'eau permanente	Étanche		0,5
	Non étanche		0,6







MISE À JOUR DE LA DÉMARCHE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'EPA ALZETTE-BELVAL (INFORMATION)

9.2.2

SOCLE DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
ET ARCHITECTURALE POUR
DES BÂTIMENTS DURABLES

SOCLE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE POUR DES BATIMENTS DURABLES

Version actualisée

| Octobre 2022

SOMMAIRE

Pourquoi des référentiels ?	3
Les grands principes du socle de qualité	4
Labels et certifications	5
Prescriptions techniques imposées aux opérations	6
Axe n°1 : Biodiversité et paysage	7
Axe n°2 : Qualité architecturale et pérennité du bâti	8
Axe n°3 : Valeur d'usage et confort	9
Axe n°4 : Vivre ensemble et inclusion	10
Axe n°5 : Conception bioclimatique et performance environnementale	11
Annexes	
Méthode de calcul du CBS	
Méthode de calcul de l'albédo	
Bonnes pratiques pour l'accueil de la faune	
Qualité du logement et recommandations du rapport Girometti-Leclercq	

Le présent socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables a été actualisé en association avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.



POURQUOI DES REFERENTIELS ?

L'aménagement durable, une priorité stratégique

En 2011, la création de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Alzette-Belval traduit le caractère de priorité nationale que revêt l'aménagement de ce territoire frontalier, post industriel et périurbain.

En 2012, l'établissement public d'aménagement (EPA) d'Alzette Belval est créé en vue de favoriser l'aménagement et le développement durable du territoire de l'OIN.

En 2014 est approuvé le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) de l'EPA d'Alzette-Belval.

Actualisé en 2019, le PSO fait apparaître l'aménagement durable et innovant parmi les priorités stratégiques de l'établissement. En visant un cadre de vie de qualité, en favorisant la transition écologique, l'EPA a l'ambition de contribuer à un aménagement démonstrateur de la ville durable et résiliente, et de la réponse au défi climatique.

A cette fin, l'EPA inscrit une partie de ses opérations d'aménagement dans la démarche de labellisation EcoQuartier portée par l'Etat.

En outre, avec les huit communes de l'OIN ainsi qu'avec la Communauté de Communes du Pays Hauts Val d'Alzette, il a signé la Charte de Développement Durable du Pays Haut Val d'Alzette.

Enfin, l'EPA s'est donné des ambitions fortes en matière de bâtiment durable.

Des référentiels d'excellence qui s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction.

En 2020, l'EPA a souhaité formaliser les ambitions architecturales, urbaines et environnementales qui traduisent cette priorité donnée à un aménagement durable et les rendre cohérentes d'un projet à un autre. Pour ce faire, il a mis en place deux référentiels qu'il impose à ses partenaires et à lui-même dans le cadre de ses projets.

En 2022, l'EPA a souhaité actualiser les prescriptions inscrites dans les deux référentiels.

Le référentiel Ecoquartier pour un aménagement durable porte sur les opérations d'aménagement dans leur ensemble et sur la composante espaces publics.

Le socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables concerne les bâtiments.

Le présent document constitue l'actualisation de ce socle en 2022, pour tenir compte des évolutions du contexte, avec notamment l'entrée en vigueur de la RE2020, et de la réaffirmation des priorités de l'EPA.

Le socle et le référentiel ont vocation à être traduits au plan opérationnel dans les Cahiers de Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagère et Environnementales (CPAUPE), puis approfondis, le cas échéant, dans les fiches de lot.



LES GRANDS PRINCIPES DU SOCLE DE QUALITE

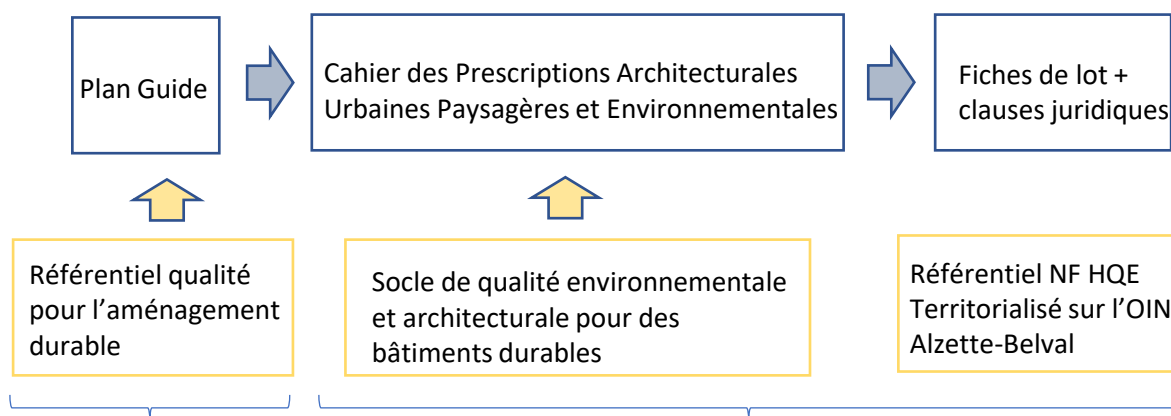
Des labels et un ensemble de prérequis pour la construction de bâtiments

Le socle de qualité environnementale et architecturale pour des bâtiments durables précise des niveaux de performances minimaux et des prescriptions architecturales ou techniques auxquels doivent se conformer les bâtiments construits dans les opérations d'aménagement de l'EPA.

Il identifie, tout d'abord, des certifications et labels devant être obtenus par chaque opération en fonction de son type.

Il comporte ensuite des prescriptions détaillées selon les 5 axes suivants :

- Biodiversité et paysage ;
- Qualité architecturale et pérennité du bâti ;
- Valeur d'usage et confort ;
- Vivre ensemble et inclusion ;
- Conception bioclimatique et performance environnementale.



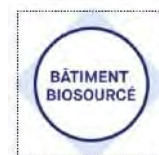
Echelle : opération d'aménagement

Echelle : projets de construction de bâtiments



LABELS ET CERTIFICATIONS

- **Pour l'ensemble des bâtiments :**
 - o La performance énergie et carbone est évaluée dans le nouveau cadre fixé par la RE2020, avec une ambition d'anticipation des seuils réglementaires (voir prescription détaillée dans l'axe n° 5)
 - o Label bâtiment biosourcé niveau 1
- **Pour les bâtiments résidentiels**
 - o Certification NF Habitat HQE (profil territorialisé)
- **Pour les bâtiments tertiaires et locaux d'activités**
 - o Certification NF + HQE bâtiment, ou certifications équivalentes en justifiant le choix retenu



PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

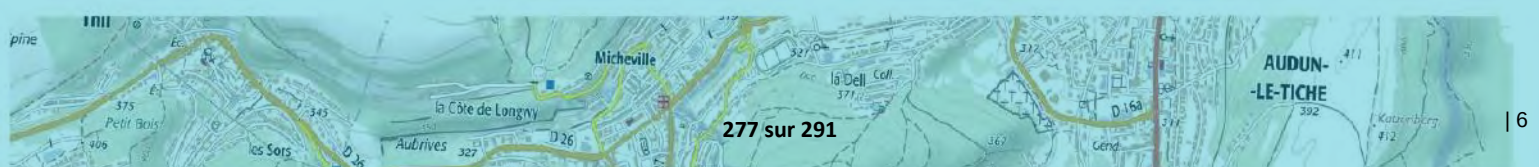
Axe 1 : Biodiversité et paysage

Axe 2 : Qualité architecturale et pérennité du bâti

Axe 3 : Valeur d'usage et confort

Axe 4 : Vivre ensemble et inclusion

Axe 5 : Conception bioclimatique et performance environnementale



Axe n°1 : Biodiversité et paysage

Prescriptions

- L'intervention systématique d'un écologue est prévue à l'échelle des opérations d'aménagement, pour tenir compte du contexte spécifique de chaque opération en matière de biodiversité. Les projets devront suivre les orientations formulées par l'écologue dans la fiche de lot et lors des échanges ultérieurs en phase conception.
- Concevoir des espaces extérieurs (cœurs d'îlots, parcs, cheminements...) largement végétalisés permettant la mise en relation des espaces plantés et limitant les fragmentations en cœur d'îlot et aux abords du bâti, alternant les zones ensoleillées et ombrées, bien ventilés et ouverts aux usagers.
- Permettre la pousse spontanée d'espèces indigènes adaptées aux conditions pédoclimatiques du milieu.
- Favoriser l'accueil de la faune et intégrer les différents paramètres permettant de soutenir le cycle de vie de la faune, tels que détaillés en annexe 3.
- L'ensemble des parkings extérieurs est traité de manière paysagère et de manière à lutter contre l'imperméabilisation des sols et l'îlot de chaleur urbain, notamment par l'utilisation de revêtements drainants. Une couverture végétale complète des parkings extérieurs par des arbres de hautes tiges sera recherchée (résistance aux tempêtes, zone d'ombrage, protection physique contre la grêle, habitats pour la biodiversité).
- La force minimale des arbres est de 18/20 sur l'ensemble de l'opération.
- Maximiser les surfaces de pleine terre et veiller à ce qu'elles soient connectées les unes aux autres.
- Le coefficient de biotope par surface sera systématiquement calculé et devra respecter les prescriptions de la fiche de lot et du CPAUPE de l'opération. La méthode de calcul est détaillée en annexe 1.
- Les hauteurs de terre sur dalle garantissent la pérennité des éléments plantés. L'épaisseur de terre sur dalle sera d'au moins 50cm en moyenne, et pas inférieure à 13 cm.
- Les toitures, quand elles sont végétalisées, mettent en œuvre un substrat végétal d'au moins 15 cm et un système d'arrosage garantissant la pérennité des éléments plantés.
- Les modalités prévues pour la gestion des espaces végétalisés après livraison sont décrites aux différentes phases du projet (dès la réponse à consultation et jusqu'à la livraison).



Axe n° 2 : Qualité architecturale et pérennité du bâti

Prescriptions

- Les éléments relevant du patrimoine bâti sont identifiés sur chaque opération pour une recherche de mise en valeur.
- Les éléments relevant du patrimoine végétal sont identifiés sur chaque opération pour une recherche de mise en valeur. Les arbres présentant un intérêt patrimonial sont conservés et protégés pendant le chantier.
- Les matériaux de façade mis en œuvre seront pérennes et esthétiques en privilégiant les matériaux naturels.
- Les soubassements et RDC seront traités de manière qualitative avec des matériaux minéraux robustes et résistants aux chocs (briques, pierres, béton lasuré... pas de matériaux rapportés, collés ou vissés sur rail). L'enduit en RDC sur les façades en lien avec l'espace public est proscrit.
- La rampe de parking sera intégrée au bâti.
- Les garde-corps en toiture seront obligatoirement intégrés au dessin de la façade pour ne pas être perçus comme des éléments rapportés. On privilégiera le relèvement de l'acrotère d'un minimum de 70cm, sinon un garde-corps de même qualité que ceux déjà présents sur l'opération.
- Les menuiseries seront choisies pour leur qualité esthétique et leur contribution à la performance en termes environnemental, de confort et de qualité de l'air intérieur. Le bois sera privilégié, et le PVC évité sauf utilisation de produits innovants et vertueux au regard de ces critères.
- Le PVC est proscrit pour les descentes d'eau pluviales.
- Les clôtures devront être traitées de manière qualitative. Les clôtures type treillis soudé sont interdites.
- Les coffrets des concessionnaires devront être intégrés dans le bâtiment, quand ils sont alignés en limite de propriété. Dans le cas où les coffrets techniques ne peuvent être encastrés dans le bâtiment, ces derniers seront architecturés et habillés en coffret dans le même vocabulaire architectural que le bâti. Dans le cas où les boîtes aux lettres ne peuvent être intégrées dans les halls ou dans la façade, celles-ci devront être intégrées architecturalement et habillées en coffrets. Elles pourront être intégrées avec les coffrets techniques.
- Les équipements ENR, type pompes à chaleur ou panneaux devront être systématiquement intégrés à la conception du bâtiment.
- Les édicules ou éléments techniques en toiture seront évités, et intégrés architecturalement lorsque présents. La 5ème façade doit être traitée avec le même soin que les façades verticales, en tenant compte des co-visibilités



Axe n°3 : Valeur d'usage et confort

Prescriptions

- Les halls seront traités de manière qualitative : tapis de propreté, miroir, éclairage chaleureux et intégreront un équipement pour la livraison des colis.
- Les cages d'escalier et/ou les paliers d'étage bénéficieront d'un éclairage naturel (respect d'au moins l'une des deux dispositions prévues au paragraphe CV.1.2.1.1 du référentiel NF Habitat HQE).
- Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur privatif ou collectif.
- Tous les logements devront être traversants, à double ou à triple orientation à partir du T3. Pour les T2 ou studios dont la mono-orientation ne peut être évitée, une réflexion sera conduite en amont sur les systèmes favorisant une bonne ventilation naturelle du logement.
- Aucun logement ne devra être mono-orienté Nord.
- Toutes les cuisines devront être éclairées naturellement à partir du T3, et ventilées indépendamment de façon à être séparables.
- A partir du T2 inclus, tous les logements collectifs auront accès à un espace extérieur privatif (balcon/loggia). Une exception à ce principe peut être proposée dans le cadre d'un projet d'habitat non-conventionnel (ex : habitat partagé), en justifiant que l'objectif d'accès à un espace extérieur est respecté.
- La profondeur des balcons et loggias devra être de 1m50 minimum, et une profondeur de 1m80 minimum sera recherchée à partir du T3.
- Tous les logements devront avoir une hauteur sous plafond minimum de 2m50. L'EPA souhaite expérimenter l'application d'une hauteur sous plafond minimum de 2m70, et l'imposera dans certaines fiches de lot, voire dans les CPAUPE (cf annexe 4).
- Les logements suivront les prescriptions de surface minimale détaillées en annexe 4 (comme supra, exception possible pour les démarches d'habitat non-conventionnel, à justifier).
- Chaque logement bénéficiera d'espaces de rangement adaptés
- Le carrelage au sol est imposé dans les pièces humides.
- Le traitement des vis-à-vis est travaillé pour limiter les vues directes < 12 mètres entre 2 logements.



Axe n°4 : Vivre ensemble et inclusion

Prescriptions

- L'accessibilité des espaces extérieurs aux personnes à mobilité réduite devra être assurée, en veillant à l'absence d'obstacles.
- Un espace partagé sera prévu pour les bâtiments collectifs, par exemple : pièce collective, laverie, terrasse en toiture, jardins potagers, studio en plus. Les modalités de gestion sont anticipées et évaluées.
- Prévoir une information et une sensibilisation des occupants sur l'ensemble des dispositions prévues à l'échelle du bâtiment et du quartier nécessitant une appropriation pour être pleinement exploités (ex : espaces partagés, jardins partagés, lieux de rencontre, gestion des systèmes énergétiques, gestion du confort d'été). Le recours à un AMO usage est recommandé.
- Les maîtres d'ouvrage sont invités à intégrer à leur réflexion les enjeux autour des nouveaux modes d'habiter (ex : télétravail, habitat partagé, habitat évolutif, maintien à domicile des personnes âgées...)
- 5% des heures travaillées sur les chantiers doivent être réservées à des personnes éloignées de l'emploi (heures d'insertion professionnelle).



Axe 5 : Conception bioclimatique et performance environnementale (1/2)

Prescriptions

- Tous les projets devront atteindre le seuil 2025 de la RE2020 en matière d'impact carbone des produits de construction et équipements (ICconstruction). L'atteinte des seuils 2028 ou 2031 pourra être exigée dans certaines fiches de lots, et sera progressivement généralisée, dans l'idée d'anticiper les seuils réglementaires.
- L'albédo moyen est à minima de 0,3.
- L'ensemble des séjours bénéficieront d'un ensoleillement direct minimal d'1 heure le 21 décembre;
- Des protections solaires extérieures seront prévues et intégrées à l'architecture des bâtiments qui offrent à la fois un taux d'occultation suffisant en position fermée et permettent la ventilation naturelle en position partiellement fermée (indice de porosité de la protection solaire fermée de 6%).
- Les projets justifieront la bonne prise en compte du confort d'été dans le contexte de changement climatique : respect de la RE2020 et, au-delà, justification du choix des solutions passives, douces et actives pour garantir l'atteinte des objectifs de confort de manière sobre (ex : occultations, végétalisation, dispositions pour faciliter la ventilation nocturne, brasseurs d'air, isolation par l'extérieur et maintien à nu des surfaces à forte inertie...). La réalisation de simulations thermiques dynamiques dédiées est recommandée.
- La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle. Tous les bâtiments de logements collectifs ou semi collectifs (hors établissements d'hébergement de personnes âgées) devront récupérer les eaux de pluie issues de toitures non accessibles pour a minima l'un des deux usages suivants : évacuation des excréta, arrosage des espaces verts, auxquels des usages complémentaires peuvent s'ajouter, tels que le lavage des sols intérieurs ou le nettoyage de surfaces extérieures
- Le quotient Surface vitrée/Surface habitable des bâtiments de logement devra être supérieur à 20%.
- La quantité de déchets de chantier de construction en valorisation matière, hors déchets de terrassement devra être supérieur à 70% de la masse totale de déchets générés. Le réemploi et le recyclage seront favorisés.
- Les modalités prévues pour l'intégration de matériaux issus du recyclage et du réemploi seront décrites (ex: viser 1% du montant des travaux dédié à l'achat de produits issus du réemploi ou de la valorisation, choisir un maximum de produits présentant un taux massique de matière recyclée supérieur à 30%).



Axe 5 : Conception bioclimatique et performance environnementale (2/2)

Prescriptions

- Des objectifs d'utilisation de matériaux géosourcés, biosourcés et locaux pourront être fixés dans les fiches de lot, en cohérence avec les engagements du pacte Bois biosourcé Grand Est dont l'EPA est signataire, et en particulier avec l'objectif suivant : de 2022 à 2027, 20% des nouvelles surfaces commercialisées devront atteindre le niveau 3 du label bâtiment biosourcé. Il est par ailleurs rappelé que tous les bâtiments construits devront atteindre a minima le niveau 1 de ce label.
- Le bois utilisé devra être certifié FSC ou PEFC.



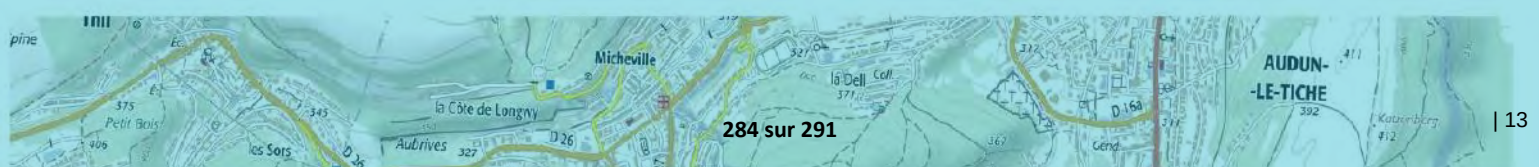
Annexes

Annexe 1 : Méthode de calcul du coefficient de biotope par surface

Annexe 2 : Méthode de calcul de l'albédo

Annexe 3 : Bonnes pratiques pour l'accueil de la faune

Annexe 4 : Qualité du logement et recommandations du rapport Girometti-Leclercq



Annexe 1 : Méthode de calcul du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS)

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un indicateur quantitatif permettant d'évaluer de la qualité environnementale d'un projet d'aménagement à différentes échelles : parcelle, îlot, quartier ou territoire.

La démarche CBS a initialement été développée par la ville de Berlin en 1990. En France, elle a été diffusée notamment par l'ADEME et est utilisée par plusieurs villes françaises dans leurs PLU. Les règlements des PLU peuvent en effet « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». De nombreuses méthodologies de calcul sont actuellement disponibles et chacune répond à une problématique particulière (gestion des eaux de pluie, climat, etc.). La multiplicité de ces approches rendent la comparaison des résultats difficile d'un territoire à un autre.

Depuis 2021, un groupe de travail coordonné par le CSTB a permis le développement d'un « CBS harmonisé » orienté vers les enjeux de biodiversité et de services écosystémiques. Il prend en compte les surfaces végétalisées en fonction de leurs épaisseurs de substrat et de la combinaison de strates végétalisées qu'ils supportent. La diversité des membres du groupe (associations, aménageurs, écologues, représentants de labels biodiversité, architectes, etc.) a permis de coconstruire cet indicateur en veillant au juste équilibre entre la facilité d'application et la robustesse dans l'estimation des impacts sur la biodiversité.

Le CBS_h représente la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différentes typologies de surfaces qui composent la parcelle. Le CBS_h est une valeur comprise entre 0 et 1 qui se calcule de la manière suivante :

Coefficient Biotope Surfacing harmonisé

$$CBS\ h = \frac{\sum \text{Superficies écoaménageables de type } i * \text{facteur de pondération } i}{\text{Superficie totale}}$$

Avant projet



CBS_h : 0,05

Après projet



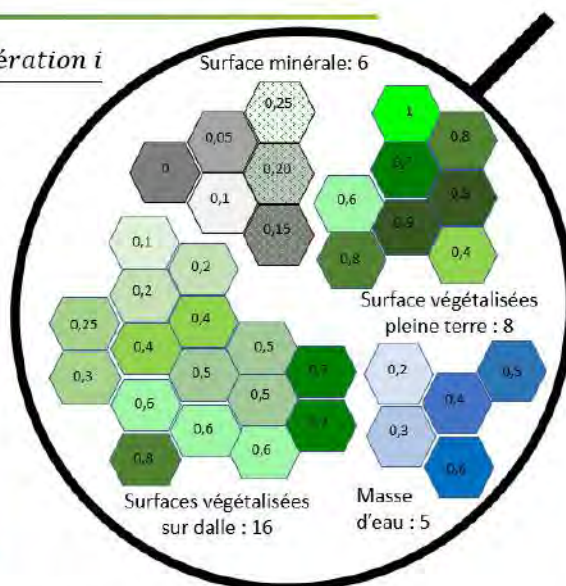
CBS_h : 0,2



CBS_h : 0,7



CBS_h : 0,6



L'occupation des sols en milieu urbain :
35 typologies regroupées en 4 catégories et
leurs coefficients de pondération

©CSTB - A. Brachet, N. Schiopu, 2022

Plus d'informations sur :

- Le CBS_h : <https://www.dailymotion.com/video/x8cq4te>
- La fiche de référence CBS : <http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTecosystemes/fiches/outil11p6364.pdf>



A date, la nomenclature du CBSH propose 35 typologies de surfaces regroupées en 4 catégories : surfaces minérales (6) , surfaces végétalisées sur dalle (16), surface végétalisées pleine terre (8) et masses d'eau (5). Cette nomenclature, présentée dans la tableau ci-dessous, est en phase de test sur plusieurs opérations et devrait évoluer d'ici la fin de l'année en fonction des retours d'expérience.

S'agissant d'une démarche novatrice, son application fera l'objet d'un accompagnement, et des adaptations pourront être prévues au cas par cas.

Zones bâties, places et voiries			Coefficients
Surfaces minérales imperméables			0
Surfaces minérales semi-perméables			0,05
Surfaces minérales perméables			0,1
Surfaces minérales imperméables avec arbres			0,15
Surfaces minérales semi-perméables avec arbres			0,2
Surfaces minérales perméables avec arbres			0,25
Surfaces végétalisées sur bâti et sous-sol (sur toiture, terrasse ou sur dalle)			Coefficients
Surface mixtes			0,2
Surface mixte avec arbres			0,25
Bâtiments avec toitures végétalisées ou Espaces verts urbains au sol sur dalle	Extensif - (- de 4 cm de substrat)	1 unique strate végétale : sédums	0,1
	Extensif - (de 5 à 6 cm de substrat)	1 unique strate végétale : sédums	0,2
	Extensif + (de 7 à 12 cm de substrat)	1 unique strate végétale : sédums ou herbacées ou arbustes	0,3
		Combinaison de 2 strates végétales : sédums + herbacées ou sédums + arbustes ou herbacées + arbustes	0,4
		Combinaison de 3 strates végétales : sédums + herbacées + arbustes	0,5
	Semi-intensif (de 13 à 30 cm de substrat)	1 unique strate végétale : sédums ou herbacées ou arbustes	0,4
		Combinaison de 2 strates végétales : sédums + herbacées ou sédums + arbustes ou herbacées + arbustes	0,5
		Combinaison de 3 strates végétales : sédums + herbacées + arbustes	0,6
	Intensif - (de 31 à 60 cm de substrat)	1 unique strate végétale : herbacées ou arbustes ou arbres	0,5
		Combinaison de 2 strates végétales : herbacées + arbustes ou herbacées + arbres ou arbustes + arbres	0,6
		Combinaison de 3 strates végétales : herbacées + arbustes + arbres	0,7
	Intensif + (+ de 60 cm de substrat)	1 unique strate végétale : herbacées ou arbustes ou arbres	0,6
Combinaison de 2 strates végétales : herbacées + arbustes ou herbacées + arbres ou arbustes + arbres		0,7	
Combinaison de 3 strates végétales : herbacées + arbustes + arbres		0,8	
Espaces végétalisés pleine terre			Coefficients
Espaces verts urbains en pleine terre	1 unique strate végétale : herbacées ou arbustes		0,7
	Combinaison de 2 strates végétales : herbacées + arbustes ou herbacées + arbres ou arbustes + arbres		0,8
	Combinaison de 3 strates végétales : herbacées + arbustes + arbres		0,9
	Friche industrielle polluée		0,4
Espaces agricoles	Grande culture		0,6
	Prairie		0,8
	Friche agricole		0,9
Espaces naturels			1
Masse d'eau			Coefficients
Bassin d'eau			0,2
Masse d'eau temporaire	Étanche		0,3
	Non étanche		0,4
Masse d'eau permanente	Étanche		0,5
	Non étanche		0,6



Annexe 2 : Méthode de calcul de l'albedo

Les matériaux utilisés dans le revêtement des sols ont des propriétés optiques et thermiques favorisant la rétention de la chaleur par le tissu urbain. La journée, les propriétés optiques des matériaux gouvernent le stockage de la chaleur issue du rayonnement solaire direct. Ce processus va participer à l'augmentation de la température des surfaces et ainsi au phénomène d'ilôt de chaleur urbain.

L'albédo correspond au pouvoir de réflexion d'une surface exposée à la lumière. C'est une grandeur sans dimension, comprise entre 0 (pour une surface absorbant la totalité de la lumière incidente : corps noir) et 1 (pour une surface réfléchissant la totalité de la lumière incidente).

L'albédo typique des villes européennes et américaines est de 0,15 à 0,30. Aux latitudes des villes européennes et nord-américaines, une augmentation de l'albédo moyen des villes de 0,20 à 0,45 permettrait de réduire la température jusqu'à 4° C les après-midis d'été.

On cherche ainsi à calculer l'albédo moyen des surfaces de l'opération :

Albédo moyen = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N) / surface de la parcelle

Nous retenons les coefficients suivants :

Matériau	Couleur	Utilisation	Albédo retenu
Dalles, pavés	Gris clair-beige	Espaces publics	0,45
Bois	Marron-gris clair	Espaces publics	0,35
Béton	Gris	Espaces publics	0,25
Sol nu, terre	Brun	Surfaces naturelles	0,2
Béton bitumineux	Gris-noir	Espaces publics	0,15
Sable	Brun clair	Espaces publics	0,15
Béton revêtu	Gris-noir	Toits terrasse	0,1
Asphalte	Noir	Espace public	0,05
Enduits Superficiels	Noir	Espace public	0,05

Classe de matériaux et albédos correspondants

Plus d'informations sur la fiche des espaces publics du grand Lyon :
https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/voirie/referentiel-espaces-publics/20091201_gl_referentiel_espaces_publics_thematique_lutte_contre_ilots_chaleur_urbains.pdf



Annexe 3 : Bonnes pratiques pour l'accueil de la faune

Les projets prévoient l'installation de lieux d'accueil de la faune, et intégreront l'ensemble des paramètres permettant de soutenir le cycle de vie de la faune.

Parmi les bonnes pratiques, on peut citer :

- Créer des habitats diversifiés par le développement d'un écosystème stratifié
- Prévoir des zones de passage pour les petits mammifères en pied de clôtures
- Diminuer la pollution lumineuse, avec des faisceaux orientés vers le bas
- Installer des habitats pour la petite faune type nichoirs ou hôtels à insectes
- Planter des espèces à fleurs et à fruits, qui permettent à la faune de se nourrir
- Les zones humides sont très favorables à la biodiversité, et fournissent d'autres services écosystémiques, et leur intégration sera envisagée quand cela est possible.

On se référera notamment au guide technique biodiversité et bâti développé par la LPO et le CAUE Isère :

<http://www.biodiversiteetbati.fr/sommaire.htm>

La prise en compte des recommandations de l'écologue à l'échelle de chaque opération d'aménagement permettra de tenir compte des spécificités locales en matière de biodiversité.

Les modalités de gestion ultérieure des espaces favorables à la biodiversité devront être prévues dans le projet.



Annexe 4 : Surfaces minimales et autres recommandations de la mission sur la qualité des logements

L'EPA entend promouvoir l'application des recommandations du rapport Girometti-Leclercq de septembre 2021 sur la qualité des logements, pour contribuer à positionner ce territoire comme précurseur en matière de réponse cohérente aux enjeux de qualité, de performance environnementale et d'accessibilité des logements.

(<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport%20Mission%20Logement%2020210904.pdf>)

Certaines recommandations sont reprises dans le présent socle sous la forme de prescription obligatoires (ex: surfaces minimales, cuisines séparables), d'autres pourront être imposées opération par opération (ex : hauteur sous plafond minimale de 2,70m). Au-delà, les maîtres d'ouvrage sont invités à décliner dans leurs projets les réflexions et enjeux mis en avant dans ce rapport.

Surfaces minimales

Les surface minimales suivantes sont **imposées** :

- Surface minimale du couple cuisine-séjour :

- T1 : 23 m²

- T2 : 25 m²

- T3 : 27 m²

- T4 : 29 m²

- T5 : 31 m²

- Surface minimale par chambre : 10,5 m², avec au moins un chambre de 12 m².

- Surface globale minimale par typologie :

- T1 : 28 m²

- T2 : 45 m²

- T3 : 62 m²

- T4 : 79 m²

- T5 : 96 m²







POINTS DIVERS

10